



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 271 859	2 266 980
Sum inntekter		2 271 859	2 266 980
Kostnader			
Lønnskostnad		211 199	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 268	2 268
Annen driftskostnad		1 237 450	1 332 862
Sum kostnader		1 450 917	1 483 460
Driftsresultat		820 942	783 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 732	1 856
Sum finansinntekter		4 732	1 856
Annen finanskostnad		292 738	195 651
Sum finanskostnader		292 738	195 651
Netto finans		-288 006	-193 795
Ordinært resultat før skattekostnad		532 936	589 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		532 936	589 724
Årsresultat		532 936	589 724
Totalresultat		532 936	589 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		532 936	589 724
Sum overføringer og disponeringer		532 936	589 724



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		20 736 000	20 736 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		391 436	177 454
Sum varige driftsmidler		21 127 436	20 913 454
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		45 773	10 122
Sum finansielle anleggsmidler		45 773	10 122
Sum anleggsmidler		21 173 209	20 923 576
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		251 335	224 176
Sum fordringer		251 335	224 176
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		790 400	797 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		790 400	797 863
Sum omløpsmidler		1 041 735	1 022 039
SUM EIENDELER		22 214 944	21 945 615



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 815 925	6 282 989
Sum opptjent egenkapital		6 815 925	6 282 989
Sum egenkapital		6 819 525	6 286 589
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 558 271	9 838 257
Øvrig langsiktig gjeld		5 705 995	5 667 400
Sum annen langsiktig gjeld		15 264 266	15 505 657
Sum langsiktig gjeld		15 264 266	15 505 657
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99 074	134 154
Leverandørgjeld		10 175	19 455
Skyldige offentlige avgifter		17 019	
Annen kortsiktig gjeld		4 885	-240
Sum kortsiktig gjeld		131 153	153 369
Sum gjeld		15 395 419	15 659 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 214 944	21 945 615



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408054

Enheten

Organisasjonsnummer: 851 371 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAPELLFJELLET 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 851 371 222
KAPELLFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 271 859	2 266 980
Sum inntekter		2 271 859	2 266 980
Kostnader			
Lønnskostnad		211 199	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 268	2 268
Annen driftskostnad		1 237 450	1 332 862
Sum kostnader		1 450 917	1 483 460
Driftsresultat		820 942	783 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 732	1 856
Sum finansinntekter		4 732	1 856
Annen finanskostnad		292 738	195 651
Sum finanskostnader		292 738	195 651
Netto finans		-288 006	-193 795
Ordinært resultat før skattekostnad		532 936	589 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		532 936	589 724
Årsresultat		532 936	589 724
Totalresultat		532 936	589 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		532 936	589 724
Sum overføringer og disponeringer		532 936	589 724



Organisasjonsnr: 851 371 222
KAPELLFJELLET BORETTSLAG

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		20 736 000	20 736 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		391 436	177 454
Sum varige driftsmidler		21 127 436	20 913 454
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		45 773	10 122
Sum finansielle anleggsmidler		45 773	10 122
Sum anleggsmidler		21 173 209	20 923 576
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		251 335	224 176
Sum fordringer		251 335	224 176
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		790 400	797 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		790 400	797 863
Sum omløpsmidler		1 041 735	1 022 039
SUM EIENDELER		22 214 944	21 945 615

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600



Sum innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 815 925	6 282 989
Sum opptjent egenkapital	6 815 925	6 282 989
Sum egenkapital	6 819 525	6 286 589
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 558 271	9 838 257
Øvrig langsiktig gjeld	5 705 995	5 667 400
Sum annen langsiktig gjeld	15 264 266	15 505 657
Sum langsiktig gjeld	15 264 266	15 505 657
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	99 074	134 154
Leverandørgjeld	10 175	19 455
Skyldige offentlige avgifter	17 019	
Annen kortsiktig gjeld	4 885	-240
Sum kortsiktig gjeld	131 153	153 369
Sum gjeld	15 395 419	15 659 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 214 944	21 945 615



Organisasjonsnr: 851 371 222
KAPELLFJELLET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2023

Kapellfjellet Borettslag

4. april 2023

Selskapsnummer: 3593





Velkommen til årsmøte i Kapellfjellet 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:

4. april 2023 kl. 18:00, Adventkirken.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Bytte av ytterdører.
5. Fjerning av fartsdumper
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kapellfjellet Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000 for perioden 2022/2023.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130.000 for perioden 2022/2023.

Sak 4

Bytte av ytterdører.

Forslag fremmet av:

Michael Jeppsson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det hadde vatt lurt at få bytte ut alle ytterdører samtidig, nå som det blir nytt og flott her oppe, med det som blir fikset med bytte av alt det andre som skal gjøres.

Ettersom det blir en ekstra kostnad i tillegg, tenkte jeg at man kunde fått legge en egenandel på halvparten av summen som døren koster, og at borettslaget tar resterende.

Låt å sig at døren koster sirke 15.000:- for en standard bra dør, så blir resten pålagt på leikostnaden i sirke et år. Låter det som et bra forslag? Ettersom det vatt besluta om at alle dører skulle byttes ut for 2022/23. Den gangen jeg satt i styret, dette ligger inne i referatene fra før.

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget. Basert på forslag til vedtak, om å skifte ytterdører, halvparten dekket av borettslaget og halvparten dekket av andelseier med økte leiekostnader i et år. I og med at det dyreste forslaget presentert på ordinært årsmøtet i 2022, ble nedstemt og en rimeligere løsning ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.09.2022, ønsker styret vedtaket nedstemt. Dette basert på borettslaget økonomi og at styret ikke ønsker å ta opp mer lån eller øke felleskostnadene ytterligere i 2023. Nye ytterdører var den gang (24.03.2022) priset inn i tilbudet til 644 625,- fra KF entreprenør.

Forslag til vedtak

Ettersom det blir en ekstra kostnad i tillegg, tenkte jeg at man kunde fått legge en egenandel på halvparten av summen som døren koster, og at borettslaget tar resterende. Låt å sig at døren koster sirke 15.000:- for en standard bra dør, så blir resten pålagt på leikostnaden i sirke et år. Låter det som et bra forslag? Ettersom det vatt besluta om at alle dører skulle byttes ut for 2022/23. Den gangen jeg satt i styret, dette ligger inne i referatene fra før.



Sak 5

Fjerning av fartsdumper

Forslag fremmet av:

Sten Henry Wange-Lundvall

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er et ønske om å fjerne fartsdumpene i tilknytning til borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget og ønsker ikke å fjerne fartsdumpene. Det er viktig med god sikkerhet rundt trafikk og fartsdumpene gjør bilistene mer oppmerksomme på å tilpasse sin fart.

Forslag til vedtak

Fjerning av fartsdumper.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Erik Amundsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Sandersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilia Berg
- Torunn Johannessen



Sak 7

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:

- Sindre Ringstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Cecilia Berg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan-Erik Amundsen (2021-2023)	Bjørnstadveien 45A
Styremedlem	Erik Brenna (2022-2024)	Georg Løkkebergs Vei 11 B
Styremedlem	Sindre Ringstad (2022-2024)	Tore Segelckes Vei 9 A
Styremedlem	Grethe Sandersen (2021-2023)	Tore Segelckes Vei 12A
Varamedlem	Cecilia Berg (2022-2023)	Tore Segelckes Vei 16 B
Varamedlem	Lars Christopher Evensen (2022-2023)	Tore Segelckes Vei 18 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Sindre Ringstad Tore Segelckes Vei 9 A

Varadelegert

Cecilia Berg Tore Segelckes Vei 16 B

Valgkomiteen

Erik Brenna Georg Løkkebergs Vei 11 B
Terje Olav Edvardsen Tore Segelckes Vei 15 A
Gro Hansen Georg Løkkebergs Vei 19A

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. Styret kan også kontaktes via Vibbo.

Generelle opplysninger om Kapellfjellet Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Kapellfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 851371222, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 208, bnr. 1397/1404/1405

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

Kapellfjellet Borettslag har ingen ansatt.

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:

Det har vært avholdt 10 styremøter og 51 saker i perioden fra januar 2022 til desember 2022. I 2022 har det vært store utfordringer med trafikk i gatene våre. På grunn av at kommunen har gravd i området så har det vært gjennomkjøring i Georg Løkkebergsvei og Tore Segelckesvei. Dette har dessverre vært til stor sjenanse for alle beboere

Hovedfokuset i 2022 har vært hvordan vi skal klare rehabiliteringen av å bytte kledning på all bygningsmasse. Vi har engasjert OBOS Prosjekt til å bistå i dette arbeidet da det er en stor jobb som skal gjøres. Det ble også avholdt en ekstraordinær generalforsamling for beslutning av låneopptak til dette arbeidet

Noen av oppgavene som er blitt utført i 2022 er:

Vi har fortsatt arbeidet med rehabilitering, blant annet vært på flere runder i borettslaget for å undersøke veggene, og andre oppgaver knyttet til bygningsmassen.

Vi har fått installert 5 radonbrønner. Dette arbeidet vil fortsette i 2023.

Vi har arbeidet med å kartlegge ildsteder i borettslaget, for å få disse undersøkt / inspisert av fagfolk.

Vi har engasjert Kirkens Bymisjon til diverse lusing og kantklipp.

Ren bolig har stått for snømåking og strøing.

Vi har inngått avtale med Michael Jeppsson som skal utføre diverse oppgaver, som å klippe gress og luke. Denne starter først i 2023.

Det er gjennomført årskontroll av brannvarsling systemet.

Det har blitt foretatt skadeutbedring på loft etter fuktskader.

Vi har arrangert en grillfest for beboerne.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet rehabilitering ble utsatt.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere rentekostnader enn budsjettet.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11.300.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasader.

Kommunale avgifter

For 2023 er det budsjettert en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten foreslås uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kapellfjellet Borettslag. Det er budsjettert en økning på 10%.

Lån

Kapellfjellet Borettslag har følgende lån:

<u>Betegnelse</u>	<u>Rest lånebeløp</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
Husbanken	96.095	2 terminer	Annuitet, Halvårlig	1,73 %
Obos Banken	9.555.721	295 terminer	Annuitet, månedlig	4,30 %

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert med 4,2% for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 23 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2023. Nytt låneopptak kr. 9.600.000 utbetales i forbindelse med rehabiliteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kapellfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kapellfjellet 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.

Vedlegg 1

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

Årsrapport.pdf



Uavhengig revisors beretning - Kapellfjellet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 2. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	868 670	762 152	868 670	910 581
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	532 936	589 724	-9 598 000	-11 320 500
Tilbakeføring av avskrivning	13 2 268	2 268	2 300	2 300
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -216 250	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -279 986	-492 899	-505 000	-461 000
Innsk. øremerk. bankkto	-193	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	3 137	7 424	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	41 912	106 517	-10 100 700	-11 779 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	910 582	868 670	-9 232 030	-10 868 619

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 041 735	1 022 039
Kortsiktig gjeld	-131 153	-153 369
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	910 582	868 670



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 271 859	2 266 980	2 275 000	2 710 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 271 859	2 266 980	2 275 000	2 710 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-81 199	-18 330	-80 500	-119 700
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	13	-2 268	-2 268	-2 300	-2 300
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 250	-4 400	-5 500
Forretningsførerhonorar		-100 375	-97 930	-100 900	-105 500
Konsulenthonorar	6	-163 444	-24 757	-16 500	-150 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 400	-7 200
Drift og vedlikehold	7	-121 611	-356 882	-10 180 500	-11 556 500
Forsikringer		-122 993	-115 178	-122 100	-136 000
Festeavgift		-26 420	-26 420	-27 300	-27 000
Kommunale avgifter	8	-391 554	-389 528	-388 500	-453 000
Energi/fyring		-4 978	-5 110	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 208	-228 413	-238 000	-236 000
Andre driftskostnader	9	-69 667	-77 194	-86 200	-24 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 450 917	-1 483 460	-11 390 600	-12 959 000
DRIFTSRESULTAT		820 942	783 520	-9 115 600	-10 249 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 732	1 856	4 000	0
Finanskostnader	11	-292 738	-195 651	-486 400	-1 071 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-288 006	-193 795	-482 400	-1 071 500
ÅRSRESULTAT		532 936	589 724	-9 598 000	-11 320 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		532 936	589 724		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 727 738	20 727 738
Tomt		8 263	8 263
Andre varige driftsmidler	13	391 436	177 454
Miljøbankkonto, øremerket		38 788	0
Langsiktige fordringer	14	6 985	10 122
SUM ANLEGGSMIDLER		21 173 209	20 923 576
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		250 335	0
Andre kortsiktige fordringer	15	1 000	224 176
Driftskonto OBOS-banken		377 998	398 059
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 250	0
Sparekonto OBOS-banken		403 152	399 805
SUM OMLØPSMIDLER		1 041 735	1 022 039
SUM EIENDELER		22 214 944	21 945 615
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		6 815 925	6 282 989
SUM EGENKAPITAL		6 819 525	6 286 589
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 558 271	9 838 257
Borettsinnskudd	17	5 667 400	5 667 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	38 595	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 264 266	15 505 657



Kapellfjellet Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		10 175	19 455
Skyldige offentlige avgifter	19	17 019	0
Påløpte renter		2 979	2 520
Påløpte avdrag	16	96 095	131 634
Annen kortsiktig gjeld	20	4 885	-240
SUM KORTSIKTIG GJELD		131 153	153 369

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	21	31 553 741	31 553 741
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 28.2.2023
Styret i Kapellfjellet Borettslag

Jan-Erik Amundsen/s/

Erik Brenna/s/

Sindre Ringstad/s/

Grethe Sandersen/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 265 780
Avdrag	7 392
Leietillegg påbygg	1 200
Renter	972
Overført langsiktige fordringer (personlig lån)	-3 485
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 271 859

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-50 000
Påløpte feriepenger	-5 100
Arbeidsgiveravgift	-26 099
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 199

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 1 646, jf. noten om andre driftskostnader.



NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-138 571
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 873
SUM KONSULENTHONORAR	-163 444

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-75 080
Drift/vedlikehold VVS	-4 789
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 672
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 120
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 950
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-121 611

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-86 776
Kommunale avgifter	-304 778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-391 554

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-10 125
Gressklipping	-52 010
Andre fremmede tjenester	-693
Trykksaker	-1 768
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 646
Porto	-720
Bankgebyr	-2 423
Velferdskostnader	-282
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 667



Kapellfjellet Borettslag

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	869
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 540
Andre renteinntekter	323
SUM FINANSINNTEKTER	4 732

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-731
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-243
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 639
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-290 125
SUM FINANSKOSTNADER	-292 738

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1990	20 727 738
SUM BYGNINGER	20 727 738

Gnr.208/bnr.1397 M. flere

Tomten er festet av Fredrikstad Kommune fra 1990.

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder		
Kostpris	113 424	
Avskrevet tidligere	-34 020	
Avskrevet i år	-2 268	77 136
Radonbrønner (avskrives ikke)		
Tilgang 2019	98 050	
Tilgang 2022	216 250	
		314 300
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		391 436

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-2 268

NOTE: 14

LANGSIKTIGE FORDRINGER

OBOS-banken	6 985
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	6 985



Kapellfjellet Borettslag

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 000

NOTE: 16

Husbanken (HUS601)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,23 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-1 257 000
Nedbetalt tidligere	1 220 553
Nedbetalt i år	36 447
	<u>0</u>

Husbanken (HUS603)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-3 373 000
Nedbetalt tidligere	3 181 312
Nedbetalt i år	95 593
ligger på kto 2960	-96 095

OBOS Banken (OBBK01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-9 600 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	44 279
	<u>-9 555 721</u>

OBOS (1OB928)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-115 041
Nedbetalt tidligere	104 919
Nedbetalt i år	7 572
	<u>-2 550</u>

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 558 271
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

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



Kapellfjellet Borettslag

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-38 595
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-38 595

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 769
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-17 019

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 100
Avregning personlig lån	215
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 885

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 667 400
Pantelån	9 558 271
Påløpte avdrag	96 095
TOTALT	15 321 766

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

Bygninger	20 727 738
Tomt	8 263
TOTALT	20 736 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Rehabilitering fasader av KF entreprenør.	Det er besluttet at fasadene skal rehabiliteres, arbeidet starter mars 2023. Det er tatt opp lån kr. 9.600.000. Eksisterende lån refinansieres.
2023 - 2023	Felleslån nedbetalt	Lån HUS603 og 1OB928 er nedbetalt hht. 01.01.23 og 30.04.23.
2021 - 2021	HUS602 -Felleslån NEDBETALT	Husbanklånet HUS 602 er nedbetalt pr juli 2021
2016 - 2017	Brannvarslingsanlegg	Innstill. av adresserbart brannv.anlegg.
2016 - 2017	Skifte vinduer og balkongdører	
2013 - 2013	Rehabilitering av fasaden	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.04.23

Selskapsnummer: 3593 **Selskapsnavn:** Kapellfjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____





Ditt boligselskap har mottatt støtte!



Gir tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter** rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!







OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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