



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 851371222

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 020 780	2 696 651
Sum inntekter		3 020 780	2 696 651
Kostnader			
Lønnskostnad		274 385	201 135
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 268	2 268
Annen driftskostnad		8 165 937	9 770 592
Sum kostnader		8 442 590	9 973 995
Driftsresultat		-5 421 810	-7 277 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 597	23 810
Sum finansinntekter		50 597	23 810
Annen finanskostnad		1 272 743	686 717
Sum finanskostnader		1 272 743	686 717
Netto finans		-1 222 146	-662 907
Resultat før skattekostnad		-6 643 956	-7 940 251
Årsresultat		-6 643 956	-7 940 251
Totalresultat		-6 643 956	-7 940 251
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 643 956	-7 940 251
Sum overføringer og disponeringer		-6 643 956	-7 940 251



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		386 900	389 168
Sum varige driftsmidler		21 122 900	21 125 168
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		65 168	55 399
Sum finansielle anleggsmidler		65 168	55 399
Sum anleggsmidler		21 188 068	21 180 567
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		70 697	68 931
Sum fordringer		70 697	68 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		825 362	3 652 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		825 362	3 652 275
Sum omløpsmidler		896 059	3 721 206
SUM EIENDELER		22 084 127	24 901 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 768 282	1 124 327
Sum opptjent egenkapital		-7 768 282	-1 124 327
Sum egenkapital		-7 764 682	-1 120 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 073 906	18 380 259
Øvrig langsiktig gjeld		5 729 104	5 721 433
Sum annen langsiktig gjeld		29 803 010	24 101 692
Sum langsiktig gjeld		29 803 010	24 101 692
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 499	108 162
Leverandørgjeld		21 611	1 801 532
Skyldige offentlige avgifter		6 689	6 000
Annen kortsiktig gjeld		10 000	5 114
Sum kortsiktig gjeld		45 799	1 920 808
Sum gjeld		29 848 809	26 022 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 084 127	24 901 773



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 478234

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 851 371 222
KAPELLFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 020 780	2 696 651
Sum inntekter		3 020 780	2 696 651
Kostnader			
Lønnskostnad		274 385	201 135
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 268	2 268
Annen driftskostnad		8 165 937	9 770 592
Sum kostnader		8 442 590	9 973 995
Driftsresultat		-5 421 810	-7 277 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 597	23 810
Sum finansinntekter		50 597	23 810
Annen finanskostnad		1 272 743	686 717
Sum finanskostnader		1 272 743	686 717
Netto finans		-1 222 146	-662 907
Resultat før skattekostnad		-6 643 956	-7 940 251
Årsresultat		-6 643 956	-7 940 251
Totalresultat		-6 643 956	-7 940 251
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 643 956	-7 940 251
Sum overføringer og disponeringer		-6 643 956	-7 940 251



Organisasjonsnr: 851 371 222
KAPELLFJELLET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		386 900	389 168
Sum varige driftsmidler		21 122 900	21 125 168
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		65 168	55 399
Sum finansielle anleggsmidler		65 168	55 399
Sum anleggsmidler		21 188 068	21 180 567
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		70 697	68 931
Sum fordringer		70 697	68 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		825 362	3 652 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		825 362	3 652 275
Sum omløpsmidler		896 059	3 721 206
SUM EIENDELER		22 084 127	24 901 773

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600



Sum innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 768 282	1 124 327
Sum opptjent egenkapital	-7 768 282	-1 124 327
Sum egenkapital	-7 764 682	-1 120 727
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 073 906	18 380 259
Øvrig langsiktig gjeld	5 729 104	5 721 433
Sum annen langsiktig gjeld	29 803 010	24 101 692
Sum langsiktig gjeld	29 803 010	24 101 692
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 499	108 162
Leverandørgjeld	21 611	1 801 532
Skyldige offentlige avgifter	6 689	6 000
Annen kortsiktig gjeld	10 000	5 114
Sum kortsiktig gjeld	45 799	1 920 808
Sum gjeld	29 848 809	26 022 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 084 127	24 901 773



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 2025

Innkalling

S.nr. 3593

KAPELLFJELLET BORETTSLAG



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:

22. mai 2025 kl. 17:00, Adventkirken, Kapellveien 25..

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.

Annen informasjon

Det vil avholdes beboermøte etter årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i KAPELLFJELLET BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges av generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg
1. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Styrets sammensetning fremgår av vedtektene punkt 8-1 Styret:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Valgkomité skal velges på generalforsamlingen, og skal bestå av et styremedlem og to andelseiere. (tillegg 04.05.15)

Innstilling

Det skal velges ny styreleder for borettslaget. Valgkomiteen har jobbet for å finne kandidater, både blant andelseierne og eksterne kandidater. Komiteen har gjennomført møter og samtale med flere kandidater og har besluttet å innstille Per Juel Knudsen som styreleder.

Det forslås en avtale om å tildele ekstern styreleder Per Juel Knudsen kr. 60 000 for perioden 2025-2026. Honoraret blir lagt i budsjettet for 2026 og utbetales etter årsmøtet i 2026.

Styreleder Per Juel Knudsen velges som styreleder for 1 år. Årsmøtet vedtar med dette at styret får fullmakt til å inngå avtale med ekstern styreleder, hvor styreleder er inhabil i styrebehandlingen av avtale. Årsmøtet forutsetter at betingelsene er i tråd med det som er forespeilet i forbindelse med gjennomføring av årsmøtet.

Vedlagt presentasjon av kandidat.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Juel Knudsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Sandersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torunn Johannessen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Presentasjon Per Juel Knudsen.pdf



Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sindre Ringstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Grethe Sandersen



Presentasjon

Mitt navn er Per Juel Knudsen, og jeg er født i 1955 og opprinnelig fra Teisen i Oslo. Siden 1995 har familien min feriert på Høysand i Skjeberg, noe som gradvis har gjort meg til en Østfolding. For seks år siden tok vi konsekvensen av det og flyttet til et borettslag i Sarpsborg. Nå er vi bosatt på Høysand i Skjeberg.

Jeg er gift og har to voksne barn samt to barnebarn. Mine fritidsinteresser inkluderer korps, hvor jeg spiller trompet i Hafslundsøy musikkorps, samt deltakelse i Sarpsborg Teaterlag. Jeg liker også å holde meg i god fysisk form.

Yrkesmessig har jeg en bakgrunn innen IKT og administrasjon. De siste 25 årene før jeg gikk av med pensjon i 2022, arbeidet jeg i offentlig sektor. Gjennom årene har jeg hatt flere verv i borettslag, boligsameie, frivillige lag og foreninger, både som styreleder og styremedlem. Siden 2019 har jeg vært styremedlem i Storgata Terrasse borettslag i Sarpsborg.

Som valgt representant for andelseiere er jeg opptatt av samhandling, åpen dialog og god informasjon. Med et godt samarbeid i styret er min målsetting å bidra til sunn drift og et godt bomiljø i borettslaget.





Styrets årsrapport

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder	Jan Erik Amundsen	(2024-2025)
Styremedlem	Erik Brenna	(2024-2026)
Styremedlem	Sindre Ringstad	(2024-2026)
Styremedlem	Grethe Sandersen	(2023-2025)
Varamedlem	Torunn Johannessen	(2024-2025)
Varamedlem	Pia Landgraff Meum	(2024-2025)

Valgkomité

Gro Hansen
Merethe Martinsen
Sindre Ringstad

OBOS generalforsamling

Delegert	Sindre Ringstad
Varadelegert	Grethe Sandersen

STYRETS BERETNING

Det har i 2024 vært avholdt 8 styremøter og behandlet 32 saker. Det har også vært avholdt flere møter utendørs med deler av styret i forbindelse med rehabiliteringen.

Til snømåking / strøing har vi benyttet Ren Bolig. Til å vedlikeholde grønt arealene så er Michael Jeppsson engasjert til dette arbeidet. Jobben har vært utfordrende, da det har vært stillaser og materialer overalt store deler av året

Året 2024 har også bestått mye av rehabilitering, det vil si oppfølging av arbeidet som er satt i gang og forhold som har dukket opp underveis i prosessen. Signalbygg var ferdig med det meste av sine arbeider i løpet av året, men det er fortsatt noen punkter som ikke er ferdige. Det har vært en litt lang vei å gå for å bli helt ferdig med alle utestående punkter. Utover avtalte arbeider har vi også montert nye ringeklokker til alle sammen, og montert nye utelys.

Da vi ikke har vært helt kjent med hva slutfaktura vil ende på, så har vi i 2024 vært litt forsiktige med å sette i gang andre arbeider. Styret er kjent med mange av oppgavene dere beboere har sendt oss, og disse vil følges opp videre nå i 2025. Men vi har utbedret det som har vært mest kritisk. Blant annet byttet og reparert viftemotorer til ventilasjon og tining av rør.

I forhold til å ha fokus på kostnader så sjekker vi priser på forsikring hvert år for å se om vi har den beste avtalen. Vi benytter OBOS forsikring til å hjelpe oss med å innhente tilbud på dette. Det samme har vi gjort på internett og tv. Det vi ikke får gjort noe med er de kommunale avgiftene. Disse har økt med nærmere 20%.

Vi håper at vi i 2025 kan få gjort ferdig resterende rundt grøntarealene, blant annet fjerne busker og kratt på den delen som går ned mot elva, samt noe oppover mot fjellet. Det må også trimmes et tre, da grenene går helt borti taket.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 800 398	910 581
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 643 956	-7 940 251
Tilbakeføring av avskrivning	13	2 268	2 268
Tillegg for nye langsiktige lån	16	6 000 000	18 517 071
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-306 353	-9 695 083
Innsk. øremerk. bankkto		-2 098	-1 173
Reduksjon langsiktig fordring		0	6 985
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-950 139	889 817
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		850 259	1 800 398

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	896 059	3 721 206
Kortsiktig gjeld	-45 799	-1 920 808
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	850 260	1 800 398



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 020 780	2 696 651	3 044 000	3 348 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 020 780	2 696 651	3 044 000	3 348 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-124 385	-71 135	-119 900	-120 000
Styrehonorar	4	-135 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	13	-2 268	-2 268	-2 300	-2 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-6 875	-7 300	-8 000
Andre honorarer		-15 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-110 135	-104 590	-110 770	-116 000
Konsulenthonorar	6	-100 914	-144 609	-20 000	-20 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-6 799 949	-8 520 991	-9 763 000	-149 000
Forsikringer		-140 245	-134 773	-148 500	-156 000
Festeavgift		-31 934	-31 988	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-571 870	-477 128	-575 000	-668 000
Energi/fyring		-3 740	-3 559	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 724	-259 346	-273 000	-284 000
Andre driftskostnader	9	-120 351	-79 533	-72 900	-52 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 442 590	-9 973 995	-11 265 870	-1 748 200
DRIFTSRESULTAT		-5 421 810	-7 277 344	-8 221 870	1 599 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	50 597	23 810	0	0
Finanskostnader	11	-1 272 743	-686 717	-589 168	-1 365 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 222 146	-662 907	-589 168	-1 365 000
ÅRSRESULTAT		-6 643 956	-7 940 251	-8 811 038	234 800
Overføringer:					
Fra oppjønt egenkapital		0	-6 815 924		
Udekket tap		-6 643 956	-1 124 327		



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

BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 727 738	20 727 738
Tomt		8 263	8 263
Andre varige driftsmidler	13	386 900	389 168
Miljøbankkonto, øremerket		65 168	55 399
SUM ANLEGGSMIDLER		21 188 068	21 180 567
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		69 697	67 931
Andre kortsiktige fordringer	14	1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		361 065	601 885
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 399	3 399
Sparekonto OBOS-banken		460 898	3 046 991
SUM OMLØPSMIDLER		896 059	3 721 206
SUM EIENDELER		22 084 127	24 901 773
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	15	-7 768 282	-1 124 327
SUM EGENKAPITAL		-7 764 682	-1 120 727
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 073 906	18 380 259
Borettsinnskudd	17	5 667 400	5 667 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	61 704	54 033
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 803 010	24 101 692
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 611	1 801 532
Skyldige offentlige avgifter	19	6 689	6 000
Påløpte renter		7 499	89 518
Påløpte avdrag		0	18 644
Annen kortsiktig gjeld	20	10 000	5 114
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 799	1 920 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 084 127	24 901 773
Pantstillelse	21	33 092 700	28 392 700
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 27.03.2025
Styret i Kapellfjellet Borettslag

Jan Erik Amundsen/s/

Erik Brenna/s/

Sindre Ringstad/s/

Grethe Sandersen/s/
Vedlegg 1

11 av 20

Årsregnskap.pdf

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 019 184
Leietillegg for påbygg	1 596
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	3 020 780

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-80 000
Påløpte feriepenger	-10 000
Arbeidsgiveravgift	-33 135
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-124 385

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 2023/2024, og er på kr 135 000.

Av dette er kr 5 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket Styremiddag for kr 2 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

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

Juridisk bistand fra OBOS. Gjelder sak KF konkurs	-67 969
OBOS Prosjekt AS	-20 460
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 485
SUM KONSULENTHONORAR	-100 914

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-429 063
Garantiprovisjon/ Nordic Guarantee/ KF Entreprenør	2 690 625
Hovedentreprenør Signal Bygg AS	-8 957 384
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 695 822
Drift/vedlikehold bygninger	-24 752
Drift/vedlikehold VVS	-6 583
Drift/vedlikehold elektro	-3 326
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 663
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 616
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 799 949

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-89 760
Kommunale avgifter	-482 110
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-571 870

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Container	-30 754
Verktøy og redskaper	-2 449
Driftsmateriell	-10 306
Vaktmestertjenester	-16 780
Vakthold	-4 500
Snørydding	-44 983
Andre fremmede tjenester	-994
Trykksaker	-1 289
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 900
Andre kontorkostnader	-1 174
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-129
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-839
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-120 351

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 592
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 005
SUM FINANSINNEKTER	50 597

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 148 345
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-124 398
SUM FINANSKOSTNADER	-1 272 743

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**

Diverse utstyr		
Kostpris	113 424	
Tilgang 2001	0	
Avskrevet tidligere	-38 556	
Avskrevet i år	-2 268	72 600
Radonbrønner		
Tilgang 2019	98 050	
Tilgang 2022	216 250	
		314 300
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		386 900

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-2 268****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-18 517 071
Oppkvitert i 2024	-2 300 000
Nedbetalt tidligere	136 812
Nedbetalt i år	277 183
	-20 403 076

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-3 700 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	29 170
	-3 670 830
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-24 073 906

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-5 667 400
------------------	------------

SUM BORETTINNSKUDD	-5 667 400
---------------------------	-------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-61 704
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-61 704
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 399
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 290
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 689
---	---------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-10 000
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 000
-----------------------------------	----------------



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 667 400
Pantelån	24 073 906
TOTALT	29 741 306
<hr/>	
Bygninger	20 727 738
Tomt	8 263
TOTALT	20 736 000



Til generalforsamlingen i Kapellfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kapellfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsregnskap.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, 31. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 3593 Selskapsnavn: KAPELLFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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