



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 532 010  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: CAPJON PARK II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Capjonstien 3  
1651 SELLEBAKK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 30.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 223 104	322 881
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 223 104</b>	<b>322 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		698 058	76 561
<b>Sum kostnader</b>		<b>698 058</b>	<b>76 561</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 525 046</b>	<b>246 320</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		881	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>881</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 661 831	147 392
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 661 831</b>	<b>147 392</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 660 950</b>	<b>-147 392</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>864 096</b>	<b>98 928</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>864 096</b>	<b>98 928</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>864 096</b>	<b>98 928</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>864 096</b>	<b>98 928</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		864 096	98 928
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>864 096</b>	<b>98 928</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		217 900 000	95 800 000
Sum varige driftsmidler		217 900 000	95 800 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		217 900 000	95 800 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		67 017	33 394
Sum fordringer		67 017	33 394
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		666 699	566 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		666 699	566 858
Sum omløpsmidler		733 716	600 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>218 633 716</b>	<b>96 400 252</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		963 024	98 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>963 024</b>	<b>98 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 213 024</b>	<b>348 928</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		108 362 862	47 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		108 825 000	47 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>217 187 862</b>	<b>95 800 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>217 187 862</b>	<b>95 800 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 985	142 391
Leverandørgjeld		201 182	78 864
Annen kortsiktig gjeld		20 662	30 069
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>232 830</b>	<b>251 324</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>217 420 692</b>	<b>96 051 324</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>218 633 716</b>	<b>96 400 252</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 491632

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 925 532 010  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: CAPJON PARK II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Capjonstien 3  
1651 SELLEBAKK

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 30.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 925 532 010  
CAPJON PARK II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 223 104	322 881
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 223 104</b>	<b>322 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		698 058	76 561
<b>Sum kostnader</b>		<b>698 058</b>	<b>76 561</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 525 046</b>	<b>246 320</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		881	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>881</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 661 831	147 392
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 661 831</b>	<b>147 392</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 660 950</b>	<b>-147 392</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>864 096</b>	<b>98 928</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>864 096</b>	<b>98 928</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>864 096</b>	<b>98 928</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>864 096</b>	<b>98 928</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		864 096	98 928
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>864 096</b>	<b>98 928</b>





Sum opptjent egenkapital	963 024	98 928
Sum egenkapital	1 213 024	348 928
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	108 362 862	47 900 000
Øvrig langsiktig gjeld	108 825 000	47 900 000
Sum annen langsiktig gjeld	217 187 862	95 800 000
Sum langsiktig gjeld	217 187 862	95 800 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 985	142 391
Leverandørgjeld	201 182	78 864
Annen kortsiktig gjeld	20 662	30 069
Sum kortsiktig gjeld	232 830	251 324
Sum gjeld	217 420 692	96 051 324
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>218 633 716</b>	<b>96 400 252</b>



Organisasjonsnr: 925 532 010  
CAPJON PARK II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

1976 Capjon Park II Borettslag





## Til andelseierne i Capjon Park II Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 30. mai 2022 kl 20. Generalforsamlingen avholdes i Zoé Kirkens lokaler i Grensen 35, 1651 Sellebakk.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 II 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 II Borettslag  
Avholdes mandag 30. mai kl. 20 i Zoé Kirken, 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sammenslåing av Capjon Park I, II og III Borettslag
- B) Ønske om bålpanne i Verksparken
- C) Problem med duer
- D) Innglassing av balkonger
- E) Rengjøring av balkong og svalganger  
*Se side 17 og punktet Innkommen forslag for nærmere redegjørelse.*

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Ingen er på valg. Representanter for Arca Nova som utbygger sitter i styret, og vil ta initiativ til valg av nytt styre bestående av beboere når de tre borettslagene i Capjon Park er slått sammen til ett borettslag.

Fredrikstad, 12.05.2022  
Styret i Capjon Park II Borettslag

Ruben Dahl Hansen    Thor Ivar Grønli    Bjørn Olav Guthu

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Capjon Park II Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Capjon Park II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925532010, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Capjonstien 3 og 7

Gårds- og bruksnummer:  
303 1906

Seksjonsnummer: 31-60 og 91-110

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 II Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. 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.

Capjon Park II Borettslag består av blokk 2 og 4 med totalt 50 boliger og andeler.

Øvrige blokker er organisert i egne borettslag. Utbygger og styret tar nå initiativ til å slå sammen de tre borettslagene i Capjon Park til ett borettslag med 134 andeler.

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. Da styrets representanter kommer fra utbygger, skal styret ikke ha noen honorar for det styrearbeidet som utføres under utbyggingsperioden.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 223 104,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 698 058,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 864 096,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 500 886,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold inngår kostnader til ettersyn av brannalarmer og sprinkelanlegg, vaktmesterkostnader til vintervedlikehold og grøntanlegg, samt kostnader til heis. Avsatte kostnader i budsjettet er basert på inngåtte avtaler og erfaringstall.

I tillegg er det i budsjett for felleskostnader satt av en post til vedlikeholdsfond, som budsjetteres som et overskudd når kostnadene ikke er benyttet. Bygningsmassen er ny, og det forventes liten grad av behov for vedlikehold de første årene.

**Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune**

Kommunale avgifter er basert på faktiske kostnader til kommunale avgifter for 2022. Inkludert i posten for kommunale avgifter er vann og avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Energikostnader til termisk oppvarming og varmt tappevann fra Nova Energi AS til hver enkelt andelseier, avregnes fra og med januar 2022 via Smart Energi AS sammen med månedlig strømfaktura. Dette som et prøveprosjekt under Enova prosjektet MikroFlex.

Energikostnader i budsjett er strøm til felles arealer og termisk oppvarming i heis- og trappehus samt p-kjeller.

**Forsikring**

Borettslaget er forsikret hos IF Skadeforsikring, og kostnader i budsjettet er basert på varslede priser for 2022.

**Lån**

Capjon Park II Borettslag har lån i DnB. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rente benyttet i budsjett for 2022 er 2,05% som er DNB sin varslede rente fra og med slutten av januar 2022. Pr 31.12.21 var nominell rente på lånet 1,85 %. Løpetiden er 40 år, opprinnelig 2020.

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

**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 2022.

Faktiske felleskostnader ved starten av 2022 kreves inn med bakgrunn i tidligere budsjett som ble fastsatt i forbindelse med stiftelse av borettslaget. Felleskostnader vil bli endret våren 2022 med bakgrunn i nytt budsjett for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Capjon Park II Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Capjon Park II Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Capjon Park II 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, 21. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



**CAPJON PARK II BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 925 532 010, KUNDENR. 1976**  
**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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>348 928</b>	<b>0</b>	<b>348 928</b>	<b>500 886</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	864 096	98 928	-25	1 912 420
Kjøp tomt/bygg	-122 100 000	-95 800 000		
Innbetalt andelskapital	0	250 000		
Tillegg for nye langsiktige lån	11 60 925 000	47 900 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	11 -462 138	0	0	-1 864 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	60 925 000	47 900 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>151 958</b>	<b>348 928</b>	<b>-25</b>	<b>48 420</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>500 886</b>	<b>348 928</b>	<b>348 903</b>	<b>549 306</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	733 716	600 252		
Kortsiktig gjeld	-232 830	-251 324		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>500 886</b>	<b>348 928</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 223 103	322 881	3 641 000	6 006 007
Andre inntekter	3	1	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 223 104</b>	<b>322 881</b>	<b>3 641 000</b>	<b>6 006 007</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	-7 147	0
Styrehonorar		0	0	-43 000	-50 147
Revisjonshonorar	4	-9 500	0	-6 250	-6 250
Forretningsførerhonorar		-51 625	-7 375	-73 750	-83 750
Drift og vedlikehold	5	-20 808	0	-106 128	-332 021
Forsikringer		-114 279	-15 596	-112 428	-134 199
Kommunale avgifter		0	-50 076	-749 621	-870 858
Energi/fyring	6	-84 865	0	-274 541	-121 292
TV-anlegg/bredbånd		-109 023	0	-119 400	-126 000
Andre driftskostnader	7	-307 957	-3 514	-298 735	-147 630
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-698 058</b>	<b>-76 561</b>	<b>-1 791 000</b>	<b>-1 872 148</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 525 046</b>	<b>246 320</b>	<b>1 850 000</b>	<b>4 133 859</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	881	0	0	0
Finanskostnader	9	-1 661 831	-147 392	-1 850 025	-2 221 439
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 660 950</b>	<b>-147 392</b>	<b>-1 850 025</b>	<b>-2 221 439</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>864 096</b>	<b>98 928</b>	<b>-25</b>	<b>1 912 420</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		864 096	98 928		



11

Capjon Park II Borettslag

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	214 906 121	95 800 000
Tomt		2 993 879	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>217 900 000</b>	<b>95 800 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 486	22 255
Forskuddsbetalte kostnader		39 593	11 139
Energiavregning	13	17 938	0
Driftskonto OBOS-banken		165 672	322 443
Sparekonto OBOS-banken		500 642	0
Innestående i andre banker		385	244 415
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>733 716</b>	<b>600 252</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>218 633 716</b>	<b>96 400 252</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 50 * 5000		250 000	250 000
Opptjent egenkapital		963 024	98 928
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 213 024</b>	<b>348 928</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	108 362 862	47 900 000
Borettsinnskudd	12	108 825 000	47 900 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>217 187 862</b>	<b>95 800 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 662	0
Leverandørgjeld		201 182	78 864
Påløpte renter		10 985	142 391
Energiavregning		0	30 069
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>232 830</b>	<b>251 324</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>218 633 716</b>	<b>96 400 252</b>



12

Capjon Park II Borettslag

Pantstillelse	14	238 825 000	638 825 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.04.2022

Styret i Capjon Park II Borettslag

Ruben Dahl Hansen

Thor Ivar Grønli

Bjørn Olav Guthu

**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.

**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	2 120 236
Felleskostnader	934 000
Mediakostnader	98 080
FF hon og revisjon	70 787
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 223 103</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	1
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1</b>

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 011
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 916
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 425
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 457
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-20 808</b>

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

**NOTE: 6****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-67 913
Andre fyringskostnader	-16 953
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-84 865</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-251 374
Renhold ved firmaer	-2 379
Andre fremmede tjenester	-50 326
Andre kontorkostnader	-650
Porto	-312
Bankgebyr	-2 916
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-307 957</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	642
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	239
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>881</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

DNB	-203 568
Renter og gebyr på lån i DNB	-1 458 224
Renter på leverandørgjeld	-39
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 661 831</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020/2021 214 906 121

**SUM BYGNINGER 214 906 121**

Tomten ble kjøpt i 2021

Gnr.303/bnr.1906

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

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020 -47 900 000

Tillegg 2021 -60 925 000

Nedbetalt i år 462 138

-108 362 862

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -108 362 862**

**NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år -60 925 000

Opprinnelig 2020 -47 900 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -108 825 000**

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-459 383
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-459 383</b>

**KOSTNADER**

Strøm	171 897
Vann	305 424
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>477 321</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>17 938</b>
----------------------------	---------------

---

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: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	108 825 000
Pantelån	108 362 862
<b>TOTALT</b>	<b>217 187 862</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	214 906 121
Tomt	2 993 879
<b>TOTALT</b>	<b>217 900 000</b>

**INNKOMMEN FORSLAG****SAK A) – sammenslåing av borettslag Capjon Park**

Styret foreslår at det fattes vedtak om sammenslåing av de tre borettslagene Capjon Park I BRL, Capjon Park II BRL og Capjon Park III BRL.

Se egen «Plan for sammenslåing av borettslag» av 11.05.2022 for Capjon Park I Borettslag som overtakende selskap, og Capjon Park II Borettslag og Capjon Park III Borettslag som overdragende selskap.

**SAK B) – bålpanne i Verksparken**

Robin Fjeld foreslår at borettslagene i Capjon Park setter opp bålpanne i Verksparken, plassert nord-vest i dammen – mot Capjon Park. Robin Fjeld med venner foreslår å sette opp bålpanne, om borettslaget kjøper inn.

Kommentar fra styret: Arealet rundt Verksparken forvaltes av Arca Nova, og drift av ferdigstilte arealer rundt parken skal i fremtiden overtas av en velforening hvor alle beboere i Verksbyen er med i denne, representert ved styrene til de ulike borettslag og sameier i Verksbyen. Dette spørsmålet reiser også en del andre spørsmål knyttet til ettersyn, drift og vedlikehold, rydding, brannfare osv. Arca Nova tar denne henvendelsen med som et innspill, og vil vurdere dette senere.

**SAK C) – problem med duer**

Nils Sivertsen har meldt inn sak om problemer med duer og avføring fra duer, og ber om at det blir utredet løsning på kort og lang sikt, slik som montering av duepigger i utsatte områder og utrede muligheter for å få fjernet duene. Eva Olsen har fremmet tilsvarende henvendelse.

Kommentar fra styret: Saken kan drøftes på generalforsamlingen, og Bjørn Guthu vil redegjøre for hva som er gjort og undersøkt så langt.

**SAK D) – innglassing av balkonger**

Torild Juliane Brynildsen har meldt inn sak om innglassing av balkonger, og ønsker at det stemmes over at styret ser på muligheten og lovligheten for dette. Anita Wiik har også reist samme spørsmål, og også spurt om det må ventes til borettslagene er samlet til ett borettslag.

Jan A. Vatn har meldt inn tilsvarende sak, og bedt om at det stemmes over at de får lov til å glasse inn sin balkong.

Kommentar fra styret: Denne saken må vurderes og utredes felles for alle blokker i Capjon Park, denne jobben kan gjøres når sammenslåing av borettslag er gjennomført og nytt styre bestående av beboere er valgt. Dersom det blir besluttet å legge til rette for innglassing, må en felles leverandør velges som da tar ansvar for byggemelding og alle tekniske forhold som må løses og avklares. Saken kan drøftes på generalforsamlingen.

**SAK E) – rengjøring av balkong og svalganger**

Elisabeth Haldis Jensen har reist spørsmål knyttet til renhold av balkong og svalganger.

Kommentar fra styret: Gårdsservice har avtale på vask av svalganger. Balkong er eiers ansvar. Saken kan drøftes på generalforsamlingen.



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Styret følger opp borettslagets økonomi, og alle drifts- og beboerrelaterte spørsmål. Det vises også til redegjørelse for styrets arbeid i årsrapporten.

Hovedkontaktperson for styret er Bjørn Guthu, som er serviceansvarlig hos Arca Nova Entreprenør AS. Bjørn Guthu kan kontaktes for aktuelle spørsmål på mobil 982 46 561 og e-post [bjorn@arcanova.no](mailto:bjorn@arcanova.no). Om det ikke er akutte forhold, anmodes om at Bjørn kontaktes i normal arbeidstid.

Styret følger normale retningslinjer for styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Vaktmester

Ulike selskaper er engasjert som utfører aktuelle vaktmestertjenester. Styret holder kontakten med disse.

Det er ikke ansatt noen egen vaktmester.

### Parkering

Hver andelseier har en parkeringsplass i felles p-kjeller. Utvendige parkeringsplasser er fellesparkering og gjesteparkering. HC plasser er merket.

Ved behov for HC plass i p-kjeller må det søkes om dette. HC plass tildeles basert på tilgjengelighet og behov.

### Nøkler/skilt

Hver bolig har egne inngangsdører med egen lås og digital dørlås. Fellesdører har kodetablå og fellesnøkkel. Styret besitter nøkler til tekniske rom.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2470297. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



1976 Capjon Park II 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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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