



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		322 881	
Sum inntekter		322 881	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		76 561	
Sum kostnader		76 561	0
Driftsresultat		246 320	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		147 392	
Sum finanskostnader		147 392	0
Netto finans		-147 392	0
Ordinært resultat før skattekostnad		98 928	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 928	0
Årsresultat		98 928	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 928	
Sum overføringer og disponeringer		98 928	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		95 800 000	
Sum varige driftsmidler		95 800 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 800 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		33 394	
Sum fordringer		33 394	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		566 858	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 858	
Sum omløpsmidler		600 252	0
SUM EIENDELER		96 400 252	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		250 000	0
Sum innskutt egenkapital		250 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		98 928	
Sum opptjent egenkapital		98 928	
Sum egenkapital		348 928	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 900 000	
Øvrig langsiktig gjeld		47 900 000	
Sum annen langsiktig gjeld		95 800 000	0
Sum langsiktig gjeld		95 800 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		142 391	
Leverandørgjeld		78 864	
Annen kortsiktig gjeld		30 069	
Sum kortsiktig gjeld		251 324	0
Sum gjeld		96 051 324	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 400 252	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479447

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 925 532 010
CAPJON PARK II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		322 881	
Sum inntekter		322 881	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		76 561	
Sum kostnader		76 561	0
Driftsresultat		246 320	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		147 392	
Sum finanskostnader		147 392	0
Netto finans		-147 392	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 928	0
Årsresultat		98 928	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 928	
Sum overføringer og disponeringer		98 928	



Organisasjonsnr: 925 532 010
CAPJON PARK II BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		95 800 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 800 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		33 394	
Sum fordringer		33 394	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 858	
Sum omløpsmidler		600 252	0
SUM EIENDELER		96 400 252	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		250 000	0
Sum innskutt egenkapital		250 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		98 928	



Sum opptjent egenkapital	98 928	
Sum egenkapital	348 928	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	47 900 000	
Øvrig langsiktig gjeld	47 900 000	
Sum annen langsiktig gjeld	95 800 000	0
Sum langsiktig gjeld	95 800 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	142 391	
Leverandørgjeld	78 864	
Annen kortsiktig gjeld	30 069	
Sum kortsiktig gjeld	251 324	0
Sum gjeld	96 051 324	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	96 400 252	0



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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Capjon Park II Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 8. juni 2021 kl. 19. Møtet avholdes av hensyn til Korona situasjonen digitalt via Microsoft Teams, og invitasjon med link vil bli sendt ut til alle andelshavere.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 pr e-post til

markusbranum@arcanova.no senest torsdag 3. juni. Oppgi e-post adresse i registreringsblanketten. Det aksepteres at denne fylles ut i word eller tilsvarende. Invitasjon med link til møtet vil bli sendt ut til alle som sender inn registreringsblankett, til oppgitt e-post adresse i registreringsblanketten.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Capjon Park II Borettslag
avholdes tirsdag 8. juni 2021 kl. 19.00 elektronisk via Teams.

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker er meldt inn for beslutning på generalforsamlingen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret er ikke på valg, og det skal ikke avholdes noen valg. Sittende styre og utbygger vil ta initiativ til valg av nytt styre når boligprosjektet Capjon Park er ferdig utbygd.

Fredrikstad, 28.05.2021
Styret i Capjon Park I Borettslag

Ruben Dahl Hansen

Thor Ivar Grønli

Bjørn Olav Guthu

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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.



Capjon Park II Borettslag består av blokk 2 og 4 med totalt 50 boliger og andeler. De fleste boligene i Capjon Park blokk 4 ble ferdigstilt og overlevert høsten 2020. Blokk 2 er ferdigstilt og overlevert i 2021.

Øvrige blokker i Capjon Park er og vil bli organisert i egne borettslag. Når hele boligprosjektet er ferdigstilt, vil utbygger og styret til initiativ til å fusjonere de ulike 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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 322.881,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 76.561,-.

Resultat

Årets resultat på kr 98.928 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 31.12.2020 kr 348.928 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Da borettslaget er i en oppstartsfasen, er budsjettet basert på erfaringstall fra sammenlignbare boligprosjekter og innhentet tilbud for driftsavtaler. Det har ikke vært gjort endringer i budsjettet siden det første budsjettet ble vedtatt.

Styret vil etter hvert oppdatere budsjettet til nye erfaringstall og hensynta kostnader som følger av allerede inngåtte avtaler. Det er en årlig indeksjustering og kostnadsøkning i de ulike budsjettposter, og denne kostnadsøkning har ikke vært gjennomført ennå. Se også redegjørelse gitt under avsnittet «Felleskostnader» noe senere i denne årsrapporten.

Drift og vedlikehold

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Den termiske energien til oppvarming og varmtvann kommer fra eget HYSS system som kombinerer solenergi, borrehull og varmepumper. Fjernvarme benyttes for spisslast. Dette systemet er under utbygging og oppstartsfasen for drift, og ved manglende egenprodusert termisk energi benyttes fjernvarme.

Det vises til vedtektenes bestemmelser om dette punkt og tinglyst rettighet for Nova Energi AS som vil eie og drifte energisystemene med ambisjon om å oppnå lavest mulig energikostnader for beboerne i Capjon Park og Verksbyen.

Kostnader til termisk energi vil avregnes basert på faktisk forbruk. Det utredes i samarbeid med Smart Energi AS muligheter for å få på plass fakturering av termisk energi direkte til hver boligeier, og ta avregning av disse kostnadene ut av felleskostnadene.

Forsikring

Borettslaget er forsikret hos IF Skadeforsikring, og kostnader i budsjettet er basert på opprinnelig avtalte priser.

Lån

Capjon Park II Borettslag har lån i DNB. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renter 31.12.20: 1,70 %. Av hensyn til etappevis utbygging, vil lånet være avdragsfritt fram til og med 3. kvartal 2021. Lånetid på lånet er 40 år, med kvartalsvise avdrag.

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

Rentekostnader i budsjettet er en budsjettrente basert på antatt rentenivå for fellesgjelden, med utgangspunkt i gjeldende rentenivå. Over tid skal borettslagets budsjettrente tilsvarende den faktiske rentekostnaden borettslaget betaler til DNB, men i kortere perioder ved renteøkning eller rentenedgang i markedet, vil det kunne oppstå et kortvarig renteunderskudd eller renteoverskudd hos borettslaget. Ved vesentlige renteendringer, vil budsjettrenten bli endret til faktisk gjeldende rentenivå.



Når ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN ordning) vil bli innført, så vil det måtte gjøres en individuell avregning av rentekostnader i forhold til budsjettrente mot faktiske rentekostnader for hver andelseier, ved at nivå på fellesgjeld da vil kunne være ulik for de andelseiere som velger å nedbetale hele eller deler av sin fellesgjeld. Fram til IN ordning bli iverksatt så har alle andelseiere samme prosentvise fellesgjeld, og rentejusteringer gjøres da felles og utlignes mot det samlede regnskapet til borettslaget. IN ordning planlegges innført etter at Capjon Park er ferdig utbygd og etter at borettslagene eventuelt har blitt fusjonert til ett borettslag. Dette med bakgrunn i at IN ordning ikke kan iverksettes før fellesgjelden for de ulike borettslagene er slått sammen til ett felles lån for de framtidig fusjonerte borettslagene.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

Styret har valgt å legge oppstartsbudsjettet for 2019 til grunn for budsjett for 2020 og innledningsvis også i 2021. På grunn av pågående utbygging tar det noe tid for alle driftskostnader kommer opp på nivå med ordinær full drift av borettslaget og fellesanliggender i boligprosjektet Capjon Park. Eventuelt overskudd fra enkelte budsjettposter, vil være med og utjevne samt finansiere eventuelt underskudd fra andre budsjettposter. I sum så antes oppstartsbudsjettet å være tilstrekkelig til å dekke driftskostnader for aktuelle periode på en forsvarlig måte.

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 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Capjon Park II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Capjon Park II Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Capjon Park II Borettslag

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 20. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



CAPJON PARK II BORETTSLAG
ORG.NR. 925 532 010, KUNDENR. 1976
Fra stiftelsesdato 13.08.2020

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 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	0	0	348 928
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)	98 928	0	-25
Kjøp tomt/bygg	6 -95 800 000		
Innbetalt andelskapital	250 000		
Tillegg for nye langsiktige lån	7 47 900 000	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	8 47 900 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	348 928	0	-25
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	348 928	0	348 903

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	600 252
Kortsiktig gjeld	-251 324
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	348 928



CAPJON PARK II BORETTSLAG
ORG.NR. 925 532 010, KUNDENR. 1976
Fra stiftelsesdato 13.08.2020

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	322 881	0	3 641 000
SUM DRIFTSINNEKTER		322 881	0	3 641 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-7 147
Styrehonorar		0	0	-43 000
Revisjonshonorar		0	0	-6 250
Forretningsførerhonorar		-7 375	0	-73 750
Drift og vedlikehold		0	0	-106 128
Forsikringer		-15 596	0	-112 428
Kommunale avgifter	3	-50 076	0	-749 621
Energi/fyring		0	0	-274 541
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-119 400
Andre driftskostnader	4	-3 514	0	-298 735
SUM DRIFTSKOSTNADER		-76 561	0	-1 791 000
DRIFTSRESULTAT		246 320	0	1 850 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finanskostnader	5	-147 392	0	-1 850 025
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-147 392	0	-1 850 025
ÅRSRESULTAT		98 928	0	-25
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		98 928		



**CAPJON PARK II BORETTSLAG
ORG.NR. 925 532 010, KUNDENR. 1976**

BALANSE

	Note	2020
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	6	95 800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		95 800 000
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		22 255
Forskuddsbetalte kostnader		11 139
Driftskonto OBOS-banken		322 443
Innestående i andre banker		244 415
SUM OMLØPSMIDLER		600 252
SUM EIENDELER		96 400 252
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 50 * 5000		250 000
Opptjent egenkapital		98 928
SUM EGENKAPITAL		348 928
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	7	47 900 000
Borettsinnskudd	8	47 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		95 800 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		78 864
Påløpte renter		142 391
Energiavregning	9	30 069
SUM KORTSIKTIG GJELD		251 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 400 252
Pantstillelse	10	638 825 000
Garantiansvar		0



Fredrikstad, 12.05.2021

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.

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.

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	194 196
Felleskostnader	111 770
Mediakostnader	9 114
FF hon og revisjon	7 801
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	322 881

NOTE: 3**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-50 076
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-50 076

**NOTE: 4****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-2 267
Andre kontorkostnader	-585
Bank- og kortgebyr	-662
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 514

NOTE: 5**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-147 391
OBOS-banken	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-147 392

NOTE: 6**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	95 800 000
SUM BYGNINGER	95 800 000

Tomten ble kjøpt i 2020

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: 7**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 41 år.

Opprinnelig 2020	-47 900 000	
Nedbetalt i år	0	
		-47 900 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-47 900 000

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	DnB	Første avdrag er 30/10-2021
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2021	
33		2 500
37		2 750
43		2 850
48		3 000
32, 35, 47		3 050
38, 40		3 300
42		3 350
45		3 450
36, 50		3 500
41		3 650
46		3 850
31		3 950
34		4 050
39		4 400
44		4 600
49		4 650

NOTE: 8**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-47 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-47 900 000

NOTE: 9**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-56 520
SUM INNETEKTER	-56 520

KOSTNADER

Fjernvarme	19 902
Strøm	6 549
SUM KOSTNADER	26 451

SUM ENERGIAVREGNING	-30 069
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbølp 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: 10

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	47 900 000
Pantelån	47 900 000
TOTALT	95 800 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 800 000
TOTALT	95 800 000



Annen 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. 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. 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. 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.

**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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Energimerking inngår også i FDV dokumentasjonen for hver bolig.