



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 289 678
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAPPERSTIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 18.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 216 644	1 216 644
Sum inntekter		1 216 644	1 216 644
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	49 776
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 037	11 037
Annen driftskostnad		768 787	1 007 556
Sum kostnader		827 746	1 068 369
Driftsresultat		388 898	148 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 466	10 690
Sum finansinntekter		19 466	10 690
Annen finanskostnad		254 570	151 428
Sum finanskostnader		254 570	151 428
Netto finans		-235 104	-140 738
Resultat før skattekostnad		153 794	7 537
Årsresultat		153 794	7 537
Totalresultat		153 794	7 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		153 794	7 537
Sum overføringer og disponeringer		153 794	7 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 541 750	10 541 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 548	50 585
Sum varige driftsmidler		10 581 298	10 592 335
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		27 700	19 393
Sum finansielle anleggsmidler		27 700	19 393
Sum anleggsmidler		10 608 998	10 611 728
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 816	25 141
Sum fordringer		27 816	25 141
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		865 328	698 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		865 328	698 068
Sum omløpsmidler		893 144	723 209
SUM EIENDELER		11 502 142	11 334 937



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 088 190	2 934 395
Sum opptjent egenkapital		3 088 190	2 934 395
Sum egenkapital		3 089 990	2 936 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 882 436	4 963 081
Øvrig langsiktig gjeld		3 425 217	3 417 497
Sum annen langsiktig gjeld		8 307 653	8 380 578
Sum langsiktig gjeld		8 307 653	8 380 578
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 074	1 156
Leverandørgjeld		73 426	16 295
Skyldige offentlige avgifter			88
Annen kortsiktig gjeld			625
Sum kortsiktig gjeld		104 500	18 164
Sum gjeld		8 412 153	8 398 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 502 142	11 334 937



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371013

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 289 678
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAPPERSTIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 950 289 678
KAPPERSTIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 216 644	1 216 644
Sum inntekter		1 216 644	1 216 644
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	49 776
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 037	11 037
Annen driftskostnad		768 787	1 007 556
Sum kostnader		827 746	1 068 369
Driftsresultat		388 898	148 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 466	10 690
Sum finansinntekter		19 466	10 690
Annen finanskostnad		254 570	151 428
Sum finanskostnader		254 570	151 428
Netto finans		-235 104	-140 738
Resultat før skattekostnad		153 794	7 537
Årsresultat		153 794	7 537
Totalresultat		153 794	7 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		153 794	7 537
Sum overføringer og disponeringer		153 794	7 537



Organisasjonsnr: 950 289 678
KAPPERSTIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 541 750	10 541 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 548	50 585
Sum varige driftsmidler		10 581 298	10 592 335
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		27 700	19 393
Sum finansielle anleggsmidler		27 700	19 393
Sum anleggsmidler		10 608 998	10 611 728
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 816	25 141
Sum fordringer		27 816	25 141
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		865 328	698 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		865 328	698 068
Sum omløpsmidler		893 144	723 209
SUM EIENDELER		11 502 142	11 334 937
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800



Sum innskutt egenkapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 088 190	2 934 395
Sum opptjent egenkapital	3 088 190	2 934 395
Sum egenkapital	3 089 990	2 936 195
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 882 436	4 963 081
Øvrig langsiktig gjeld	3 425 217	3 417 497
Sum annen langsiktig gjeld	8 307 653	8 380 578
Sum langsiktig gjeld	8 307 653	8 380 578
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 074	1 156
Leverandørgjeld	73 426	16 295
Skyldige offentlige avgifter		88
Annen kortsiktig gjeld		625
Sum kortsiktig gjeld	104 500	18 164
Sum gjeld	8 412 153	8 398 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 502 142	11 334 937



Organisasjonsnr: 950 289 678
KAPPERSTIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

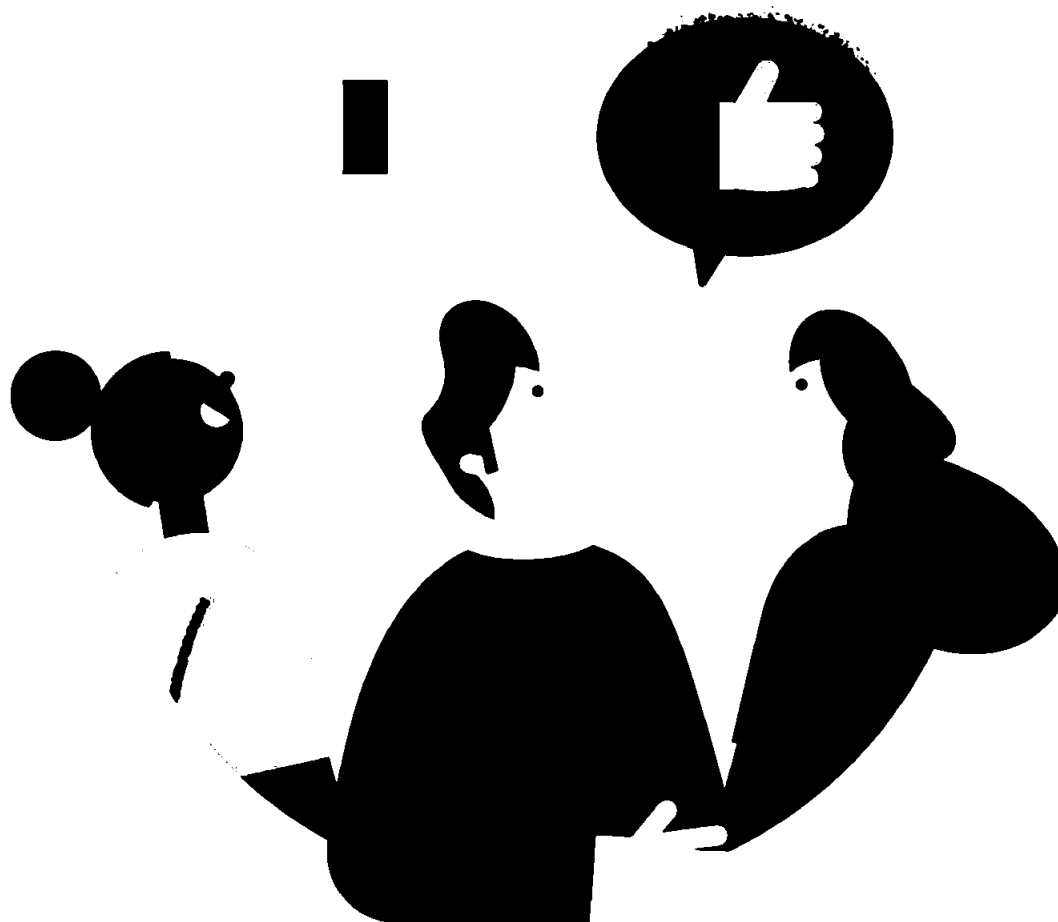
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Generalforsamling 2024

3595 Kapperstien Borettslag





Til andelseierne i Kapperstien Borettslag

Velkommen til generalforsamling onsdag 6.3.2024 kl. 18.00 på Kiwanis Waldemar Agers vei 6, 1621 Gressvik

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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 Kapperstien 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.



Innkallelse til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kapperstien Borettslag
avholdes onsdag 6.3.2024 kl. 18.00 på Kiwanis Waldemar Agers vei 6, 1621 Gressvik**

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 møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen
Ingen innkomne forslag er mottatt innen fristen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for inntil 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer 1 år
- D) Valg av delegert til Obos generalforsamling og vara til denne
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 15.2-2024
Styret i Kapperstien Borettslag

Tom Roar Nilsen Unni Kingsrød Geir Ketil Skjente Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Roar Nilsen	Oredalsveien 137
Nestleder	Unni Kingsrød	Kapperstien 5
Styremedlem	Geir Ketil Skjetne Olsen	Kapperstien 3 A
Varamedlem	Ellen Merethe Brynthe	Kapperstien 3 B
Varamedlem	Ayla Jeanette Ulvedalen	Kapperstien 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Unni Kingsrød Kapperstien 5

Varadelegert

Ellen Merethe Brynthe Kapperstien 3 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 93 08 11 39 og e-post kapperstien@styrerrommet.no. Se Kapperstien Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kapperstien Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Kapperstien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950289678, og ligger i Fredrikstad kommune

Gårdsnummer 49 og bruksnummer 146 og 148

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.

Kapperstien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter denne perioden.

Styret har brukt tid videreføre male prosjekt. Det ble hentet inn to anbud, begge to svarte ved fristens utløp. Det billigste anbudet ble valgt. Det ble utført maling av et bygg og noen maleoppgaver og beising av verandaer på det bygget som ble malt i fjor. I 2024 tas det siste bygget med noen gjenstående maleoppgaver på felles uteanlegg og under verandaer på de andre byggene.

Pga. alle defekte røykvarslere er nå kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr satt bort til Norsk Brannvern. De utførte årlig kontroll og skiftet ut defekt utstyr. Kontrollen ble gjennomført i januar 2024. Husk at ingen skifter batterier selv. Om dere oppdager feil, skal dere varsle styreleder som da kontakter Norsk Brannvern.

Det har vært feil på en radonvifte til dette året, den vil fikses på vårparten 2024.

Det er utført diverse beplantning av busker også dette året. Det er også fjernet noen større busker som ikke var så fine.

Før sommeren vil det kjøpes inn puter og putekasser for bruk på fellesanlegget.

Det ble gjennomført en god budsjettprosess. Det er enighet om å bruke midler på kun høyst nødvendige saker i også 2024. Dette for å ikke øke husleien i en periode der alle priser stiger unormalt mye og dermed avhjelpe økonomien til beboerne. Per nå ser økonomien veldig god ut. Det ble derfor ikke nødvendig med husleie økning i 2024.

De store prisøkninger for tiden gjør at styret følger nøye med på den økonomiske utviklingen til borettslaget og vil om det er nødvendig iverksette tiltak.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr. 209.000 lavere enn budsjettet og grunnet veldig god pris på maleprosjektet og lave priser på andre håndverksoppgaver. Ellers er det ingen større avvik mellom regnskap og fra budsjett for 2023.

Resultat



Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 283.500 til vedlikehold. Det er planlagt å male det siste bygget, under noen andre verandaer og felles uteplass.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Borettslaget betaler ikke eiendomsskatt. Budsjettet ble lagt før kommunen varslet nok et år med veldig høye økninger, det er ikke tatt høyde for det i budsjettet.

Energikostnader

Ikke relevant. Det er ikke kostnader på dette for borettslaget

Forsikring

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

Lån

Kapperstien Borettslag har ett lån i OBOS Banken. Nominell rente er for tiden 6,1 % p.a. Dette er et annuitetslån som løper til 30.4.2051. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5,3 % fra 1.1.2024. Medlemskontingenten til OBOS er uforandret kr 200 pr. andelsleilighet i 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader for året 2024. Det er god likviditet i borettslaget, det budsjetteres dermed med negativ kontantstrøm. Det er lite hensiktsmessig å for høy likviditet i en periode der de fleste har anstrengt privat økonomi.



Kapperstien Borettslag

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet. Forutsetning er at det brukes kun midler på høyst nødvendig saker.



Til generalforsamlingen i Kapperstien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kapperstien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 avvirket.

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



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, 13. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KAPPERSTIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 289 678, KUNDENR. 3595

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	705 045	800 315	705 045	788 644
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	153 794	7 537	18 600	-66 528
Tilbakeføring av avskrivning 13	11 037	11 037	11 000	11 000
Fradrag for avdrag på langs. Lån 14	-80 645	-113 748	-97 000	-73 000
Innsk. øremerk. Bankkto	-587	-96	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	83 599	-95 270	-67 400	-128 528
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	788 644	705 045	637 645	660 116

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	893 144	723 209
Kortsiktig gjeld	-104 500	-18 164
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	788 644	705 045



KAPPERSTIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 289 678, KUNDENR. 3595

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 216 644	1 216 644	1 217 000	1 217 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 216 644	1 216 644	1 217 000	1 217 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 922	-11 776	-5 000	-6 000
Styrehonorar	4	-42 000	-38 000	-42 000	-44 520
Avskrivninger	13	-11 037	-11 037	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 500	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-64 475	-61 875	-67 000	-69 000
Konsulenthonorar	6	-5 308	-9 218	-15 000	-6 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-4 400	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-188 569	-508 432	-347 000	-283 500
Forsikringer		-86 414	-76 269	-83 000	-95 000
Festeavgift		-5 997	-5 997	-6 000	-6 500
Kommunale avgifter	8	-218 651	-173 268	-190 000	-241 000
Energi/fyring		-6 000	-6 000	-5 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 871	-89 219	-97 000	-113 208
Andre driftskostnader	9	-78 277	-69 179	-75 000	-84 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-827 746	-1 068 369	-952 400	-976 528
DRIFTSRESULTAT		388 898	148 275	264 600	240 472
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 466	10 690	2 000	12 000
Finanskostnader	11	-254 570	-151 428	-248 000	-319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-235 104	-140 738	-246 000	-307 000
ÅRSRESULTAT		153 794	7 537	18 600	-66 528
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		153 794	7 537		



KAPPERSTIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 289 678, KUNDENR. 3595

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 541 750	10 541 750
Andre varige driftsmidler	13	39 548	50 585
Miljøbankkonto, øremerket		27 700	19 393
SUM ANLEGGSMIDLER		10 608 999	10 611 729
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 816	25 141
Driftskonto OBOS-banken		552 550	393 523
Sparekonto OBOS-banken		312 778	304 545
SUM OMLØPSMIDLER		893 144	723 209
SUM EIENDELER		11 502 142	11 334 937
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		3 088 190	2 934 395
SUM EGENKAPITAL		3 089 990	2 936 195
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 882 436	4 963 081
Borettsinnskudd	15	3 398 200	3 398 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	27 017	19 297
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 307 653	8 380 578
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		73 426	16 295
Skyldige offentlige avgifter		0	88
Påløpte renter		25 496	1 156
Påløpte avdrag		5 578	0
Annen kortsiktig gjeld		0	625
SUM KORTSIKTIG GJELD		104 500	18 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 502 142	11 334 937



13

Kapperstien Borettslag

Pantstillelse	17	12 037 216	12 037 216
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.2-.2024
Styret i Kapperstien Borettslag

Tom Roar Nilsen /s/

Geir Ketil Skjetne Olsen /s/

Unni Kingsrød /s/

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 216 644
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 216 644

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 5 980, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 308
SUM KONSULENTHONORAR	-5 308

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-154 380
Drift/vedlikehold elektro	-1 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 021
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-188 569

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-218 651
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-218 651

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-860
Vaktmestertjenester	-60 792
Andre fremmede tjenester	-220
Kopieringsmateriell	-610
Trykksaker	-796
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 980
Andre kontorkostnader	-3 255
Bankgebyr	-2 083
Velferdskostnader	-3 682
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 277

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 022
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 820
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 624
SUM FINANSINTEKTER	19 466

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-254 570
SUM FINANSKOSTNADER	-254 570

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1990	10 541 750
SUM BYGNINGER	10 541 750

Gnr.49/bnr.146 og 148. Tomten er festet fra 1990. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf note om drift og vedl.hold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Uteanlegg	
Kostpris	110 369
Avskrevet tidligere	-59 784
Avskrevet i år	-11 037
	39 548
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	39 548

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-11 037****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 145 000
Nedbetalt tidligere	181 919
Nedbetalt i år	80 645
	-4 882 436
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-4 882 436

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-3 398 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 398 200

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

Bygninger	10 541 750
TOTALT	10 541 750

NOTE: 16**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-27 017
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-27 017

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 398 200
Pantelån	4 882 436
Påløpte avdrag	5 578
TOTALT	8 286 214

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 541 750
TOTALT	10 541 750



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås at styret mottar kr. 44.520 for perioden 2023/2024. Dette fordeles etter samme prinsipp som i fjor. Styreleder har egen avtale som indeksreguleres. Totalt styrehonorar er økt med 6 %

4. Innkommende saker

Ingen

5. VALG

STYRET SOM VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Tom Roar Nilsen Oredalsveien 137

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Unni Kingsrød Kapperstien 5 for to år

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Ayla Jeanette Ulvedalen Kapperstien 7
Ellen Merethe Brynthe Kapperstien 3 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Unni Kingsrød

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Geir Ketil Skjetne Olsen

Styret som valgkomité for Kapperstien Borettslag

Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 78961542. 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.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Malt en bygning og div andre oppgaver	
2022-2023	Malt to bygninger	
2021 - 2021	nye tak, vinduer og balkongdører	Borettslaget har i 2021 foretatt omlegging av tak, utskiftning av vinduer og balkongdører
2016 - 2016	Radontiltak	



3595 Kapperstien Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

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

Kapperstien Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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