



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 273 506  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KASTANJEHAGEN  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### 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: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

### 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, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		889 162	822 148
<b>Sum inntekter</b>		<b>889 162</b>	<b>822 148</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 300	60 969
Annen driftskostnad		638 778	874 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>700 078</b>	<b>935 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>189 085</b>	<b>-113 504</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 549	3 615
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 549</b>	<b>3 615</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 549</b>	<b>3 615</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>190 634</b>	<b>-109 889</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>190 634</b>	<b>-109 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 634</b>	<b>-109 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>190 634</b>	<b>-109 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 634	-109 889
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>190 634</b>	<b>-109 889</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		23 512	26 413
Sum fordringer		23 512	26 413
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 146 175	976 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 146 175	976 457
Sum omløpsmidler		1 169 686	1 002 871
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 169 686</b>	<b>1 002 871</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 090 675	900 041
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 090 675</b>	<b>900 041</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 090 675</b>	<b>900 041</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 905	87 074
Skyldige offentlige avgifter		137	137
Annen kortsiktig gjeld		969	15 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 012</b>	<b>102 830</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 012</b>	<b>102 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 169 686</b>	<b>1 002 871</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224626

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 273 506  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KASTANJEHAGEN  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

**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: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 991 273 506  
SAMEIET KASTANJEHAGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		889 162	822 148
<b>Sum inntekter</b>		<b>889 162</b>	<b>822 148</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 300	60 969
Annen driftskostnad		638 778	874 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>700 078</b>	<b>935 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>189 085</b>	<b>-113 504</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 549	3 615
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 549</b>	<b>3 615</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 549</b>	<b>3 615</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>190 634</b>	<b>-109 889</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>190 634</b>	<b>-109 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 634</b>	<b>-109 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>190 634</b>	<b>-109 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 634	-109 889
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>190 634</b>	<b>-109 889</b>



Organisasjonsnr: 991 273 506  
SAMEIET KASTANJEHAGEN

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		23 512	26 413
Sum fordringer		23 512	26 413
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 146 175	976 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 146 175	976 457
Sum omløpsmidler		1 169 686	1 002 871
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 169 686</b>	<b>1 002 871</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 090 675	900 041
Sum opptjent egenkapital		1 090 675	900 041



Sum egenkapital	1 090 675	900 041
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	77 905	87 074
Skyldige offentlige avgifter	137	137
Annen kortsiktig gjeld	969	15 619
Sum kortsiktig gjeld	79 012	102 830
Sum gjeld	79 012	102 830
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 169 686</b>	<b>1 002 871</b>



Organisasjonsnr: 991 273 506  
SAMEIET KASTANJEHAGEN

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

Sameiet Kastanjehagen

10. mars 2022

Selskapsnummer: 1653





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Kastanjehagen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

10. mars 2022 kl. 18:00, Frida Hansenshus. Frida Hansens vei 7, 4016 Stavanger.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tilbud på ny port telefon
7. Valg av valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Kastanjehagen**



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

#### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

#### **Forslag til vedtak**

Birger Berg og Hans Petter Garseg er valgt.

Sak 3

### **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Joakim Nordbø fra OBOS foreslås.

#### **Forslag til vedtak**

Joakim Nordbø er valgt



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap og Årsrapport.pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 55 000

Sak 6

### **Tilbud på ny port telefon**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud på ny port telefon fra Certego AS til kr 135 528,-

Comelit Simplebus Color: Komplette porttelefonanlegg med farge video.

Se vedlegg side 20 for mer informasjon.

#### **Forslag til vedtak**

Tilbud fra Certego AS aksepteres



**Vedlegg**

2. Tilbud Certego.pdf

Sak 7

**Valg av valgkomite**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av valgkomite for 1 år

**Forslag til vedtak**

Lill Helene Tagholdt og Henny Wallin er valgt for 1 år

Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Berg Torgersen
- Grete Olsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Einar Sørensen
- Tor Odd Løhre



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Georg Henriksen	Frida Hansensvei 12 Ho304
Styremedlem	Marte Lode Marsli	Frida Hansensvei 12 Ho105
Styremedlem	Øystein Spinnangr	Kviebakken 109 B
Varamedlem	Tor Odd Løhre	Frida Hansensvei 12
Varamedlem	Einar Sørensen	Frida Hansensvei 12

### Valgkomiteen

Tor Ingve Johannessen	Frida Hansens Vei 12
Lill Helene Tagholdt	Frida Hansensvei 12

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Kastanjehagen

Sameiet består av 29 seksjoner.

Sameiet Kastanjehagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991273506, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Frida Hansensvei 12

Gårds- og bruksnummer:

22 22

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kastanjehagen har 1 ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC Oslo.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 889 162.

Dette er kr 3 162 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladepunkt.

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 700 078.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader i ordinær drift.

## **Resultat**

Årets resultat på kr 189 085 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 090 674.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 298 500 til ordinær drift og vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Stavanger kommune**

Er budsjettet med kr 37 000.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 45 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 11 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kastanjehagen.

### **Lån**

Sameiet Kastanjehagen har ingen lån.

### **Forretningsførerhonorar**



Er budsjettet med 3% økning

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kastanjehagen

---

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kastanjehagens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 sameiet 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

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 - Sameiet Kastanjehagen



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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. Betyggende 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>.

Oslo, 17. februar 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SAMEIET KASTANJEHAGEN ORG.NR. 991 273 506, KUNDENR. 1653

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021		Regnskap 2020		Budsjett 2021		Budsjett 2022	
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>									
Innkrevde felleskostnader	2	885	588	822	134	886	000	886	000
Ladepunkt		3	574		0		0		1 000
Andre inntekter			0		14		0		0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>889</b>	<b>162</b>	<b>822</b>	<b>148</b>	<b>886</b>	<b>000</b>	<b>887</b>	<b>000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>									
Personalkostnader	3	-16	300	-15	969	-18	955	-18	955
Styrehonorar	4	-45	000	-45	000	-45	000	-45	000
Revisjonshonorar	5	-5	000	-4	594	-4	000	-4	800
Forretningsførerhonorar		-54	690	-53	175	-58	500	-55	800
Konsulenthonorar	6	-6	446	-3	601	-8	000	-8	000
Drift og vedlikehold	7	-174	482	-443	612	-264	000	-298	500
Forsikringer		-40	468	-36	703	-40	400	-45	000
Kommunale avgifter	8	-35	668	-46	365	-47	755	-37	000
Energi/fyring		-51	700	-20	691	-30	000	-30	000
TV-anlegg/bredbånd		-139	197	-140	234	-138	852	-138	852
Andre driftskostnader	9	-131	128	-125	708	-127	300	-140	130
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-700</b>	<b>078</b>	<b>-935</b>	<b>652</b>	<b>-782</b>	<b>762</b>	<b>-822</b>	<b>037</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>189</b>	<b>085</b>	<b>-113</b>	<b>504</b>	<b>103</b>	<b>238</b>	<b>64</b>	<b>963</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>									
Finansinntekter	10	1	549	3	615		0		0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1</b>	<b>549</b>	<b>3</b>	<b>615</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>190</b>	<b>634</b>	<b>-109</b>	<b>889</b>	<b>103</b>	<b>238</b>	<b>64</b>	<b>963</b>
Overføringer:									
Til opptjent egenkapital		190	634		0				
Til udekket tap			0	-109	889				



**SAMEIET KASTANJEHAGEN**  
**ORG.NR. 991 273 506, KUNDENR. 1653**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	5 351
Forskuddsbetalte kostnader		12 353	11 857
Andre kortsiktige fordringer	11	624	0
Energiavregning	13	10 535	9 205
Driftskonto OBOS-banken		429 739	261 571
Sparekonto OBOS-banken		716 436	714 887
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 169 686</b>	<b>1 002 871</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 169 686</b>	<b>1 002 871</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 090 675	900 041
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 090 675</b>	<b>900 041</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	133
Leverandørgjeld		77 905	87 074
Skyldige offentlige avgifter	12	137	137
Annen kortsiktig gjeld	14	969	15 486
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>79 012</b>	<b>102 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 169 686</b>	<b>1 002 871</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 01.02.2022  
Styret i Sameiet Kastankehagen

Georg Henriksen

Marte Lode Marsli

Øystein Spinnangr

**NOTE: 1****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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	746 736
Kabel-tv	138 852
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>885 588</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 -969
Påløpte feriepenger	755
Arbeidsgiveravgift	-7 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 300</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

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

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 446
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 446</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 468
Drift/vedlikehold elektro	-23 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 822
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 650
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 518
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 409
Egenandel forsikring	-6 000

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** -174 482**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-13 462
-----------------------	---------

---

**Avløpsavgift** -22 206

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** -35 668**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 328
Lyspærer og sikringer	-980
Vaktmestertjenester	-65 470
Renhold ved firmaer	-41 314
Andre fremmede tjenester	-2 537
Trykksaker	-1 022
Porto	-1 154

---

Kontingenter -1 490

---

Bank- og kortgebyr -2 834

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** -131 128**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 549
------------------------------------	-------

---

**SUM FINANSINNTEKTER** 1 549**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading El-bil desember, innbetalt i 2022	624
--	-----

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** 624



**NOTE: 12**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-137



---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-137</b>
---	-------------

---

**NOTE: 13**

**ENERGIAVREGNING  
INNTEKTER**

**KOSTNADER**

Administrasjon	1 875
Gass	8 660
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>10 535</b>

---

---

<b>Til gode fra eiere, energiavregning</b>	<b>10 535</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**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-969
-------------	------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-96</b>
-----------------------------------	------------

---



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Det er gjennomført 3 formelle møter hvor alle er utført på den digitale plattform på Styrerrommet, med tillegg av flere uformelle samtaler gjennom året. Videre er det utført avlesning av hoved målere for gass- og vann.

### Faste oppdragsgivere til sameiet

Utvendig Renhold Rogaland har utført utvendige vaskeoppdrag vår og høst. Purgato Service AS foretar den ukentlige vask av ganger og trapper. Stavanger Varmesenter utfører den pålagte gassinspeksjon / kontroll. Otis AS har ettersyn av heis og alarm 4 ganger årlig. Norsk Heiskontroll fortar pålagt hovedkontroll / godkjenning. Tryg er vårt forsikrings selskap i sameiet. Tjenesten går gjennom OBOS. Anticimex har skadedyr kontrollen. Altibox har vårt bredbånd og TV tjeneste. Fjordkraft leverer forvaltningskraft som bedriftskunde til fellesområde. Rørlegger Torgersen AS foretar sprinklerkontrollen. Bravida foretar teknisk kontroll. Certego AS er vår leverandør på tjeneste dørpumper og ringeopplegg. Montasjelaget utfører vaktmestertjenesten. Portteknikk utfører service og vedlikehold på garasjeportene.

### Gjennomførte planlagte oppgaver

HMS arbeid og intern kontroll. Pålagte servicer og kontroller er utførte. Bossrommet oppfølges kontinuerlig og viser at vi fortsatt sliter med å få minisert esker / kartonger som skal i grønn dunk. Det merkes brutalt ved høytider, og når det flytter og kommer nye beboere til. Det er foretatt vask av gulvet i hoved garasjen. Betalingssystemet Charge 365 er implementert for alle ladestasjoner. Utvendige lamper i 5 etasje er skiftet til led lys. Garasjen har fått skiftet til led lys. Foto lampen utenfor garasjen er skiftet til led lys. BR-Bbygg har ferdigstilt glassoppheng/ beslag på leilighets terrassene.

### Uforutsette hendelser

Heisen var delvis ute av drift i en uke på grunn av ødelagt datakort. Vaktmester oppdaget vannlekkasje fra innvendig tak i 5. etasje. Sandnes Tak fikk oppdrag med å foreta reparasjon og full taksjekk. Skaden på trappe mur-vangen er meldt vår forsikringssselskap Tryg. Det er purret på iverksettelse av reparasjonen. Garasjens hovedport feilet og det ble foretatt reparasjon/service. Dørpumpe på inngangs døren feilet. Utvendig nøkkel- og innvendig veggåpner ute av drift. Det gamle utstyret lot seg ikke reparere, og nytt utstyr er nå montert.

### Planlagt oppfølging 2022

Videreføre HMS og intern kontroll, og at alle pålagte service arbeid blir foretatt. Arbeide for å gjøre mulig oppsett og montering av monitor/ camera i bossrommet. Dette for å eliminere alle hendelser.



Arbeide videre med informasjons plattformen VIBBO.

## **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.

## **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647866. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.



**Energimerking**

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



## Om Comelit porttelefon BUS-basert system

### Generelt Comelit Simplebus:

Simplebus er et porttelefonsystem med enten talefunksjon, eller kombinert både tale og bilde i ett og samme anlegg. Systemet fungerer på kun 2-tråder.

- 2-trådskommunikasjon (upolarisert)
- Opp til 240 brukere (adresser).
- Avstand opp til 600 meter i hvert system.
- Valgfri kabeltype kan benyttes. Ofte kan eksisterende kabel benyttes.
- Ubegrenset antall tablå kan tilkobles.
- Comelit Simplebus er modulært utbyggbart i ulike nivåer alt etter behov.
- Konvertering fra audio til video med få endringer.
- Innstilling av adresser med DIP brytere, ingen programmeringsenhet trengs.
- Ulike typer av portapparater.
- Videofordeler med fire utganger – forenkler installasjon i bygg med flere oppganger og trappehus.

Ringepanel for både innfelt og utenpåliggende montasje. Finnes også med innebygd navnerregister (digitalmodul), kodelås eller berøringsfri kortleser.

I leiligheter, resepsjoner eller der man vil svare på et anrop kan enten et audioapparat eller et videoapparat installeres. Systemet kan også som standard tilby muligheten å benytte opp til tre svarapparater i samme leilighet (parallelt). Man kan i ettertid bytte fra audio til audio/video uten større inngrep i installasjonen. Alle audio/videoapparater er utstyrt med bl.a. funksjoner for lydløs modus (privat) og dørklokkefunksjon.

### Argumenter for å velge Comelit, fra installatørs side:

- Kun to tråder (upolarisert) til lyd, bilde og driftsspenning.
- "Alle" kabeltyper kan benyttes.
- Trenger ikke være flere montører, da utstyret binært hardware adresseres.
- Kun én gang inn i beboers leilighet under installasjon.
- Enkelt å oppgradere / bytte ut moduler.
- Få komponenter å forholde seg til, bus-basert.
- Innebygd varmeelement i kamera som kan aktiveres, og være aktiv året rundt.
- Comelit var verdens første 2-tråds system, dvs. meget godt utprøvd.
- Comelit har vært lenge på markedet (grunnlagt 1956).
- Beregningsprogram på <http://www.comelitgroup.com>, som gir eksakte komponenter og koblingsskjema av anlegget.
- Delt ringepanel (TEK10)



### Fordeler for sluttbruker:

- Moderne design og robuste vandalsikrede ringepanel.
- Differensiert lyd om det er oppkall fra ringepanel eller lokal ringeklokke.
- Kan enkelt bytte fra audio til audio/video.
- Svarapparat med flere knapper. Låsåpning, fri-reléstyring med mer.
- Bilde tenes automatisk ved oppkall (Kan justere kontrast, lyd etc.).
- Kan bytte ringetone (gjelder video apparat).
- Privatfunksjon, dvs. ingen lyd ved oppkall, men bilde tenes på videoapparat.
- Kan velge farge på bakgrunnsbelysning (IKall ringetablå) blå eller hvit.
- App til Android og iOS
- På videosystem kan man aktivere audiovisuelle beskjeder i tillegg til LED symboler (Anrop, samtale opprettet, dør åpen)





## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 10.03.22

**Selskapsnummer:** 1653 **Selskapsnavn:** Sameiet Kastanjehagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.