



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 806 221
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KASTELLHAGEN II
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 534 128	1 473 873
Sum inntekter		1 534 128	1 473 873
Kostnader			
Lønnskostnad		58 353	60 473
Annen driftskostnad		1 004 144	1 477 910
Sum kostnader		1 062 497	1 538 383
Driftsresultat		471 631	-64 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 247	23 190
Sum finansinntekter		22 247	23 190
Annen finanskostnad		49 156	70 814
Sum finanskostnader		49 156	70 814
Netto finans		-26 909	-47 625
Ordinært resultat før skattekostnad		444 722	-112 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		444 722	-112 135
Årsresultat		444 722	-112 135
Totalresultat		444 722	-112 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		444 722	-112 135
Sum overføringer og disponeringer		444 722	-112 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		885	
Andre fordringer		266 804	228 294
Sum fordringer		267 689	228 294
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 109	145 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 109	145 932
Sum omløpsmidler		654 798	374 227
SUM EIENDELER		654 798	374 227

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		621 249	1 065 971
Sum opptjent egenkapital		-621 249	-1 065 971
Sum egenkapital		-621 249	-1 065 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 210 678	1 317 372
Sum annen langsiktig gjeld		1 210 678	1 317 372
Sum langsiktig gjeld		1 210 678	1 317 372
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 844	53 576
Leverandørgjeld		7 263	56 552
Annen kortsiktig gjeld		19 262	12 697
Sum kortsiktig gjeld		65 368	122 825
Sum gjeld		1 276 046	1 440 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		654 798	374 227



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459153

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 806 221
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KASTELLHAGEN II
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 984 806 221
SAMEIET KASTELLHAGEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 534 128	1 473 873
Sum inntekter		1 534 128	1 473 873
Kostnader			
Lønnskostnad		58 353	60 473
Annen driftskostnad		1 004 144	1 477 910
Sum kostnader		1 062 497	1 538 383
Driftsresultat		471 631	-64 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 247	23 190
Sum finansinntekter		22 247	23 190
Annen finanskostnad		49 156	70 814
Sum finanskostnader		49 156	70 814
Netto finans		-26 909	-47 625
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		444 722	-112 135
Årsresultat		444 722	-112 135
Totalresultat		444 722	-112 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		444 722	-112 135
Sum overføringer og disponeringer		444 722	-112 135



Organisasjonsnr: 984 806 221
SAMEIET KASTELLHAGEN II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		885	
Andre fordringer		266 804	228 294
Sum fordringer		267 689	228 294
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 109	145 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 109	145 932
Sum omløpsmidler		654 798	374 227
SUM EIENDELER		654 798	374 227
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		621 249	1 065 971
Sum opptjent egenkapital		-621 249	-1 065 971



Sum egenkapital	-621 249	-1 065 971
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 210 678	1 317 372
Sum annen langsiktig gjeld	1 210 678	1 317 372
Sum langsiktig gjeld	1 210 678	1 317 372
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 844	53 576
Leverandørgjeld	7 263	56 552
Annen kortsiktig gjeld	19 262	12 697
Sum kortsiktig gjeld	65 368	122 825
Sum gjeld	1 276 046	1 440 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	654 798	374 227



Organisasjonsnr: 984 806 221
SAMEIET KASTELLHAGEN II

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



Årsmøte 2021

Sameiet Kastellhagen II

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 28. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kastellhagen II. Avstemningen åpner 20. april kl. 12:00 og lukker 28. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7885>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kastellhagen II

Jon Petter Sjølund

Martin Brevick

Tom Kristian Nitschke



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jon Petter Sjølund er foreslått og valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7885 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Petter Sjølund	Nyquistveien 31
Styremedlem	Martin Brevick	Lambertseterveien 6
Styremedlem	Tom Kristian Nitschke	Nyquistveien 23
Varamedlem	Lars Bakke	Lambertseterveien 10

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kastellhagen II

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Kastellhagen II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984806221, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Nyquistveien 21,23,31
Lambertseterveien 6,8,10

Gårds- og bruksnummer :
157 341

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Kastellhagen II 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. Sameiets revisor er EN Revisjon AS.



Styrets arbeid

Oslo, 10. februar 2020

Styrets arbeid har i 2020 vært preget at de begrensninger koronapandemien har gitt. Blant annet ble årsmøtet i 2020 gjennomført digitalt. Alle styremøter har fra og med mars vært gjennomført digitalt.

Etter rettssaken mot Nordstrandshøiden i 2019 som vi vant, har sameiet hatt en noe utfordrende økonomi grunnet store advokatutgifter. Av samme grunn er investeringer i vedlikehold forsøkt holdt til det nødvendige. Forhåpentligvis vil vi framover ha muligheten til å ha mer fokus på vedlikehold av bygninger og utearealer.

OBOS Eiendomsforvaltning har fungert som vår regnskapsfører siden august 2018, og samarbeidet har vært meget positivt og har bidratt til en økt kontroll og profesjonalisering av tjenesteytelsene til sameiet.

Det meste av styrets arbeid foregår nå digitalt. Dette omfatter også rene administrative rutiner som utføres gjennom OBOS portal, samt kommunikasjon internt i styret. Det har vært gjennomført 10 styremøter i 2020.

Andre aktiviteter har vært:

- Det ble gjennomført dugnad i perioden mellom 5. og 11. mai. Dette ble gjennomført ved at containerne sto fremme over en lengre periode og dugnadsarbeidet ble gjennomført på individuell basis.
- Registrering av HMS-data i OBOS-portal.
- Byttet papircontainere ved Nyquistveien 31 til beholdere med luke og lås.
- Det er gjennomført en radonmåling i sameiet. Ingen radon ble påvist.
- Granhekken foran Nyquistveien 31 er klippet
- Luftekanal i nr. 23 er kledd med netting for å holde duer vekk
- Det har vært sendt informasjon fra styret om søppel utenfor avfallscontainere, samt informasjon om bruk av toalett og avfall.
- Det har ikke vært noen forsikrings saker i 2020.
- Det har vært ett eierskifter i Nyquistveien 21.
- Det er kjøpt ny tørketrommel i nr. 8 og ny vaskemaskin i nr. 21



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 534 128.

Andre inntekter består i hovedsak av bruk av fellesvaskeri.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 062 497.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 444 722 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 589 430.

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 antas økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kastellhagen II.

Lån

Sameiet Kastellhagen II har lån i DNB.

Lånet har 4,15% flytende rente. Gjenstående løpetid er 8,5 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.07.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



EN Revisjon AS

Revisornummer: 991 401 849

Til årsmøtet i

KASTELLHAGEN SAMEIE II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **KASTELLHAGEN SAMEIE II** som har et overskudd på kr 444 722. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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

Medlem i
Den norske Revisorforening

Adresse: Kabelgaten 8, 0580 Oslo
Telefon: +47 92 41 67 77 • Telefax: +47 22 64 95 53
E-post: revisor@enrevisjon.no
Bankgiro: 5083.05.66462
Organisasjonsnummer: 991 401 849 MVA



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 selskapets 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter

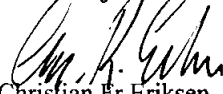
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26 mars 2021

EN Revisjon AS


Christian Fr Eriksen
Statsautorisert revisor



SAMEIET KASTELLHAGEN II

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 499 508	1 455 651	1 499 000	1 543 000
Andre inntekter	3	34 620	18 222	22 050	11 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 534 128	1 473 873	1 521 050	1 554 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 353	-7 473	-7 473	-7 473
Styrehonorar	5	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	6	-12 188	-11 375	-12 000	-12 800
Forretningsførerhonorar		-77 640	-75 453	-78 500	-80 400
Konsulenthonorar	7	-1 838	-449 795	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-76 968	-95 320	-138 000	-223 000
Forsikringer		-174 967	-160 131	-168 500	-183 700
Festeavgift		-80 748	-85 997	-80 748	-84 000
Kommunale avgifter	9	-280 457	-259 756	-280 000	-283 100
Energi/fyring		-31 182	-50 497	-66 000	-66 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 753	-122 511	-127 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-143 404	-167 076	-187 000	-185 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 062 497	-1 538 383	-1 213 221	-1 318 473
DRIFTSRESULTAT		471 631	-64 510	307 829	235 527
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 247	23 190	20 000	0
Finanskostnader	12	-49 156	-70 814	-60 000	-58 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 909	-47 625	-40 000	-58 000
ÅRSRESULTAT		444 722	-112 135	267 829	177 527
Overføringer:					
Udekket tap		0	-112 135		
Reduksjon udekket tap		444 722	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 097	12 539
Kundefordringer		885	0
Forskuddsbetalte kostnader		262 707	215 755
Driftskonto OBOS-banken		187 000	145 932
Sparekonto OBOS-banken		200 109	0
SUM OMLØPSMIDLER		654 798	374 227
<hr/>			
SUM EIENDELER		654 798	374 227
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-621 249	-1 065 971
SUM EGENKAPITAL		-621 249	-1 065 971
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 210 678	1 317 372
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 210 678	1 317 372
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 865	12 697
Leverandørgjeld		7 263	56 552
Påløpte renter		11 051	15 948
Påløpte avdrag		27 792	37 628
Annen kortsiktig gjeld	15	4 397	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		65 368	122 825
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		654 798	374 227
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 25.03.2021

Styret i Sameiet Kastellhagen II

Jon Petter Sjølund/s/

Martin Brevick/s/

Tom Kristian Nitschke/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 418 976
Parkering	45 732
Garasje	27 960
Strøm elbil	6 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 499 508

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger/Vaskeri	34 620
SUM ANDRE INNETEKTER	34 620

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 473
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 353

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 53 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 838
SUM KONSULENTHONORAR	-1 838

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 418
Drift/vedlikehold VVS	-1 688
Drift/vedlikehold elektro	-3 834
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 125
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 863
Kostnader dugnader	-3 040
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-76 968

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-168 904
Feieavgift	-5 765
Renovasjonsavgift	-105 788
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-280 457

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 261
Renhold ved firmaer	-49 542
Snørydding	-34 641
Gressklipping	-35 724
Andre fremmede tjenester	-4 955
Trykksaker	-1 159
Andre kontorkostnader	-838
Porto	-1 181
Bank- og kortgebyr	-6 109
Velferdskostnader	-1 995
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-143 404

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	133
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	252
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 753
SUM FINANSINTEKTER	22 247

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-49 088
Renter på leverandørgjeld	-68
SUM FINANSKOSTNADER	-49 156

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 355 000
Nedbetalt tidligere	37 628
Nedbetalt i år	106 694
	-1 210 678

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 210 678**

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 397
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 397



Annem informasjon om sameiet

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.

Vaktmester

Sameiet har ikke vaktmester. Det vises til vedtekter og ordensregler vedrørende vedlikehold.

Renhold

Sameiet har avtale med OsloKollega (tid. Industri Lambertseter) om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret på www.kastellhagen2.no

Nøkler/skilt

Nøkler til utgangsdørene kan bestilles av styret. Nøkler sendes rekommandert med faktura fra produsenten.

Andre tjenester

Fellesvaskerier i det enkelte hus kan benyttes. Kostanden er satt til 675,- pr. år for vaskemaskin og 750,- pr. år for tørketrommel. Endringer i bruk av maskiner skal meldes styret. Bruk av maskiner faktureres den enkelte andelseier av OBOS Eiendomsforvaltning.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78861207. 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. 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 slokkeutstyr 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Kastellhagen II er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundeservice på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 53 000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem og 1 varamedlem.

Innstilling

Valgkomiteen for Kastellhagen II har hatt samtale med styreleder samt de personer som er på valg.

- Styret har fungert svært godt
- Det er god kjemi innad i styret
- De medlemmer (Martin Brevick og Lars Bakke) som er på valg sier seg villige til å sitte i styret for en ny periode.

Valgkomiteen er kjent med at styremedlem Martin Brevick skal flytte. Vedkommende selv mener at det derfor ville være mer naturlig at man i den sammenheng søker etter et nytt medlem.

Valgkomiteen er i utgangspunktet enig i dette, men ser samtidig den store fordel dagens styre har ved fortsatt å kunne nyte godt av Martin Brevicks kompetanse i ytterligere 2 år.

Valgkomiteens innstilling er derfor som følger:

- Valg av styremedlem for 2 år: Martin Brevick - Lambertseterveien 6
- Valg av varamedlem for 1 år: Lars Bakke - Lambertseterveien 10

Valgkomiteen oppfordrer kvinner til å søke seg til styret da styret kun består av menn.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Martin Brevick

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Lars Bakke



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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