



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

### 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, 20.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 587 081	1 619 498
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 587 081</b>	<b>1 619 498</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	60 473
Annen driftskostnad		1 188 665	1 320 785
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 257 125</b>	<b>1 381 258</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>329 956</b>	<b>238 240</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 799	24 587
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 799</b>	<b>24 587</b>
Annen finanskostnad		63 808	48 789
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 808</b>	<b>48 789</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 009</b>	<b>-24 202</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>297 947</b>	<b>214 038</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>297 947</b>	<b>214 038</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>297 947</b>	<b>214 038</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		297 947	214 038
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>297 947</b>	<b>214 038</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Kundefordringer		3 525	3 630
Andre fordringer		366 264	229 007
Sum fordringer		369 789	232 637
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		678 990	603 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		678 990	603 832
Sum omløpsmidler		1 048 779	836 469
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 048 779</b>	<b>836 469</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</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		109 174	
Udekket tap			188 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>109 174</b>	<b>-188 772</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>109 174</b>	<b>-188 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		871 404	991 888
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>871 404</b>	<b>991 888</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>871 404</b>	<b>991 888</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 025	14 446
Leverandørgjeld		19 877	-14 912
Annen kortsiktig gjeld		31 298	33 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 200</b>	<b>33 354</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>939 604</b>	<b>1 025 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 048 779</b>	<b>836 469</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542483

#### Enheten

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

#### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

#### 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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 984 806 221  
SAMEIET KASTELLHAGEN II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 587 081	1 619 498
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 587 081</b>	<b>1 619 498</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	60 473
Annen driftskostnad		1 188 665	1 320 785
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 257 125</b>	<b>1 381 258</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>329 956</b>	<b>238 240</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 799	24 587
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 799</b>	<b>24 587</b>
Annen finanskostnad		63 808	48 789
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 808</b>	<b>48 789</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 009</b>	<b>-24 202</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>297 947</b>	<b>214 038</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>297 947</b>	<b>214 038</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>297 947</b>	<b>214 038</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		297 947	214 038
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>297 947</b>	<b>214 038</b>



Organisasjonsnr: 984 806 221  
SAMEIET KASTELLHAGEN II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Kundefordringer		3 525	3 630
Andre fordringer		366 264	229 007
Sum fordringer		369 789	232 637
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		678 990	603 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		678 990	603 832
Sum omløpsmidler		1 048 779	836 469
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 048 779</b>	<b>836 469</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		109 174	
Udekket tap			188 772



Sum opptjent egenkapital	109 174	-188 772
Sum egenkapital	109 174	-188 772
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	871 404	991 888
Sum annen langsiktig gjeld	871 404	991 888
Sum langsiktig gjeld	871 404	991 888
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 025	14 446
Leverandørgjeld	19 877	-14 912
Annen kortsiktig gjeld	31 298	33 819
Sum kortsiktig gjeld	68 200	33 354
Sum gjeld	939 604	1 025 242
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 048 779</b>	<b>836 469</b>



Organisasjonsnr: 984 806 221  
SAMEIET KASTELLHAGEN II

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7885

Sameiet Kastellhagen II



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Kastellhagen II

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7885>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kastellhagen II



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst 1 eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Jon Petter Sjølund er valgt.

Sak 3

## 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 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. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Nitschke

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Petter Sjølund
- Marianne Brynhildsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marte Jørgine Hurlen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Petter Sjølund	Nyquistveien 31
Styremedlem	Tom Kristian Nitschke	Nyquistveien 23
Styremedlem	Patrik Welin	Nyquistveien 23
Varamedlem	Marte Jørgine Hurlen	Nyquistveien 31

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo eller per e-post: [kastellhagensameie2@styrerommet.no](mailto:kastellhagensameie2@styrerommet.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 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

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 Kastellhagen II har [antall / Ingen] ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid i 2023

Oslo, 6. mars 2024

Årsmøtet i 2023 ble gjennomført digitalt, og alle styremøter i 2023 har vært gjennomført som digitale møter.

Også i 2023 har styret hatt fokus på å opparbeide kapital med tanke på å bedre økonomien med tanke på kommende vedlikeholdsbehov. Årsmøtet i 2023 ga styret fullmakt til å ta opp lån for å utbedre vannrørene i alle husene. Dette er gjort, lånetilsagn er mottatt og styret er i ferd med å velge leverandør for gjennomføringen av dette arbeidet. Arbeidet er planlagt med oppstart i annet kvartal 2024.

OBOS Eiendomsforvaltning har vært vår regnskapsfører siden august 2018, og samarbeidet er meget positivt og har bidratt til en økt kontroll og profesjonalisering av tjenesteytelsene til sameiet. Mye av kommunikasjonen i sameiet foregår på Vibbo, og vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg godt inn i Vibbo og de funksjoner som finnes der.

Som nevnt over foregår styrets arbeid i all hovedsak digitalt. Dette omfatter også rene administrative rutiner som utføres gjennom OBOS portal (Styrommet), samt kommunikasjon internt i styret. Det har vært gjennomført åtte styremøter i 2023.

Andre aktiviteter har vært:

- Det ble igjen gjennomført felles dugnad mandag 25. mai med rekordstort oppmøte. Vår nye feiemaskin ble tatt i bruk, noe som gjorde oppsamling av grus til en mye enklere oppgave. Dessverre ble det nok en gang kastet forbudt avfall i containerne, noe som kostet sameiet kr. 6.300 i gebyrer. Det må derfor vurderes om vi må avvikle praksisen med å tillate kasting av privat avfall ifm. våre dugnader.
- Sameiets parkeringsplasser ble oppmerket i oktober.
- Oslo snø og vedlikehold er ny leverandør av snømåking til sameiet. Det er styrets inntrykk at disse har gjort en god jobb for oss i vintersesongen 23/24.
- Alle pipeløp i sameiet er feiet og inspisert av Oslo BRE med unntak av Lambertseterveien 8 hvor det ikke var mulig å gjennomføre feiing og inspeksjon.
- Det har vært gjennomført inspeksjon og utbedring av det elektriske anlegget på alle loft, inkludert tilkoblinger til varmtvannsberedere. Feil som ble funnet er utbedret.
- Det har vært to eierskifter i sameiet i 2023.
- Det har vært fem skade- og forsikrings saker. Disse omfatter i hovedsak vannlekkasjer, og et ødelagt gjerde.



- Det har vært en inkassosak for sameiet.

Jon Petter Sjølund   Tom Nitschke   Patrik Welin

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

### Driftsinntekter

Driftsinntektene er kr. 1.587.081. Innkrevde felleskostnader med underkategorier utgjør kr. 1.567.680, mens andre inntekter (vaskeripenger) er kr. 19.401.

### Driftskostnader

Driftskostnadene er kr. 1.257.125. Det er lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak at TV/Internett avtale er endret og at det bruk mindre på drift og vedlikehold enn planlagt.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 980.578

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.087.000 til større vedlikehold som omfatter i hovedsak utbedring av vannrørene.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kastellhagen II.

### Lån

Sameiet Kastellhagen II har lån i DnB.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kastellhagen II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kastellhagen II som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	9 av 19	Årsrapport 2023.pdf	



## 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

10 av 19

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Årsrapport 2023.pdf



**SAMEIET KASTELLHAGEN II**  
**ORG.NR. 984 806 221, KUNDENR. 7885**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 567 680	1 602 548	1 642 000	1 638 000
Andre inntekter	3	19 401	16 950	20 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 587 081</b>	<b>1 619 498</b>	<b>1 662 000</b>	<b>1 638 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 473	-7 473	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-53 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-15 875	-13 125	-15 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-85 470	-82 170	-86 300	-90 400
Konsulenthonorar	7	-15 300	-8 503	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-101 539	-211 090	-161 500	-1 087 000
Forsikringer		-223 484	-202 672	-219 000	-234 000
Festeavgift		-80 748	-80 748	-80 748	-80 748
Kommunale avgifter	9	-349 995	-290 909	-355 287	-409 400
Energi/fyring		-58 425	-65 612	-75 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 968	-139 994	-140 000	-86 000
Andre driftskostnader	10	-171 861	-225 963	-196 373	-239 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 257 125</b>	<b>-1 381 258</b>	<b>-1 406 681</b>	<b>-2 375 808</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>329 956</b>	<b>238 240</b>	<b>255 319</b>	<b>-737 808</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	31 799	24 587	0	0
Finanskostnader	12	-63 808	-48 789	-49 000	-127 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-32 009</b>	<b>-24 202</b>	<b>-49 000</b>	<b>-127 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>297 947</b>	<b>214 038</b>	<b>206 319</b>	<b>-864 808</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		109 174	0		
Reduksjon udekket tap		188 773	214 038		



**SAMEIET KASTELLHAGEN II**  
**ORG.NR. 984 806 221, KUNDENR. 7885**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35 581	196
Kundefordringer		3 525	3 630
Forskuddsbetalte kostnader		330 683	228 811
Driftskonto OBOS-banken		471 301	401 610
Sparekonto OBOS-banken		207 689	202 222
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 048 779</b>	<b>836 469</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 048 779</b>	<b>836 469</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		109 174	0
Udekket tap		0	-188 772
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>109 174</b>	<b>-188 772</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	871 404	991 888
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>871 404</b>	<b>991 888</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 289	23 895
Leverandørgjeld		19 877	-14 912
Påløpte renter		17 025	14 446
Påløpte kostnader		8 834	9 749
Annen kortsiktig gjeld	14	175	175
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>68 201</b>	<b>33 354</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 048 779</b>	<b>836 469</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024



Styret i Sameiet Kastellhagen II

Jon Petter Sjølund /s/

Tom Kristian Nitschke /s/

Patrik Welin /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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 431 216
Internett	71 640
Parkeringsleie	48 336
Garasjeleie	28 800
Avregning	-12 312
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 567 680</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Automatpenger (vaskeri)	19 401
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>19 401</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 2022/2023, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 050, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 300</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 392
Drift/vedlikehold VVS	-17 341
Drift/vedlikehold elektro	-13 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 581
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 447
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 545
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 706
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-527
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-101 539</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-225 119
Feieavgift	-2 933
Renovasjonsavgift	-121 943
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-349 995</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 212
Verktøy og redskaper	-12 648



Driftsmateriell	-294
Renhold ved firmaer	-61 500
Snørydding	-22 500
Gressklipping	-41 416
Andre fremmede tjenester	-775
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 050
Andre kontorkostnader	-385
Drivstoff biler, maskiner osv.	-224
Bank- og kortgebyr	-2 857
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-171 861</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 161
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 467
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	678
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 493
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>31 799</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-63 808
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-63 808</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 355 000
Nedbetalt tidligere	363 112
Nedbetalt i år	120 484
	-871 404

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -871 404****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-175
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-175</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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](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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 7885 Selskapsnavn: Sameiet Kastellhagen II

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Eirik Skarå er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jon Petter Sjølund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

17 av 19

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tom Nitschke

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jon Petter Sjølund

Marianne Brynhildsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Marte Jørgine Hurlen

18 av 19

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.