



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 1 558 784        | 1 587 081        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 558 784</b> | <b>1 587 081</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 68 460           | 68 460           |
| Annen driftskostnad                       |      | 2 133 996        | 1 188 665        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>2 202 456</b> | <b>1 257 125</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>-643 672</b>  | <b>329 956</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 40 446           | 31 799           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>40 446</b>    | <b>31 799</b>    |
| Annen finanskostnad                       |      | 97 748           | 63 808           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>97 748</b>    | <b>63 808</b>    |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-57 302</b>   | <b>-32 009</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>-700 974</b>  | <b>297 947</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-700 974</b>  | <b>297 947</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>-700 974</b>  | <b>297 947</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | -700 974         | 297 947          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>-700 974</b>  | <b>297 947</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <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                            |      | 80 904           | 39 106           |
| Andre fordringer                           |      | 346 761          | 330 683          |
| Sum fordringer                             |      | 427 665          | 369 789          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 695 732          | 678 990          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 695 732          | 678 990          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 123 397        | 1 048 779        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 123 397</b> | <b>1 048 779</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <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                              |      | 591 800          |                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-591 800</b>  | <b>109 174</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-591 800</b>  | <b>109 174</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           |      | 1 671 362        | 871 404          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>1 671 362</b> | <b>871 404</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 671 362</b> | <b>871 404</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 671              | 17 025           |
| Leverandørgjeld                          |      | 18 780           | 19 877           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 24 384           | 31 298           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>43 835</b>    | <b>68 200</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>1 715 197</b> | <b>939 604</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>1 123 397</b> | <b>1 048 779</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 409811

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 984 806 221  
SAMEIET KASTELLHAGEN II

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 1 558 784        | 1 587 081        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>1 558 784</b> | <b>1 587 081</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 68 460           | 68 460           |
| Annen driftskostnad                       |             | 2 133 996        | 1 188 665        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>2 202 456</b> | <b>1 257 125</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>-643 672</b>  | <b>329 956</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 40 446           | 31 799           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>40 446</b>    | <b>31 799</b>    |
| Annen finanskostnad                       |             | 97 748           | 63 808           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>97 748</b>    | <b>63 808</b>    |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-57 302</b>   | <b>-32 009</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>-700 974</b>  | <b>297 947</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>-700 974</b>  | <b>297 947</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>-700 974</b>  | <b>297 947</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | -700 974         | 297 947          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>-700 974</b>  | <b>297 947</b>   |



Organisasjonsnr: 984 806 221  
SAMEIET KASTELLHAGEN II

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <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                            |      | 80 904           | 39 106           |
| Andre fordringer                           |      | 346 761          | 330 683          |
| Sum fordringer                             |      | 427 665          | 369 789          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 695 732          | 678 990          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 695 732          | 678 990          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 123 397        | 1 048 779        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 123 397</b> | <b>1 048 779</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                                |      | 591 800          |                  |



|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | -591 800         | 109 174          |
| Sum egenkapital                   | -591 800         | 109 174          |
| <b>Gjeld</b>                      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                  |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld            |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 1 671 362        | 871 404          |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 1 671 362        | 871 404          |
| Sum langsiktig gjeld              | 1 671 362        | 871 404          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 671              | 17 025           |
| Leverandørgjeld                   | 18 780           | 19 877           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 24 384           | 31 298           |
| Sum kortsiktig gjeld              | 43 835           | 68 200           |
| Sum gjeld                         | 1 715 197        | 939 604          |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>1 123 397</b> | <b>1 048 779</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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

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 23. april kl. 09:00 og lukker 26. 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra OEF som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valgt av minst en seksjonseier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Marte Jørgine Hurlen er foreslått som protokollvitne.

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 at årets negative resultat føres mot egenkapitalen.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. Årsrapport 2024 - 7885.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simen Andreas Sadberg Nygaard

Med mye erfaring, energi og ønske om at vi skal ha det bra sammen ønsker jeg å stille til valg.

Nye øyne kan være med å løfte området vårt og skape fine gode boforhold for oss.

Jeg ser til andre sameier hvor de har en bedre utviklet kultur. Både for dugnad, samarbeid og sosiale tilstelninger. Og er veldig klar for å undersøke gode løsninger for oss.

Jeg er engasjert og interessert i å høre tanker og innspill fra sameiet. Slik at vi i en demokratisk prosess kan videreutvikle og øke gleden av å bo her i kastellhagen.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magne Benno Hopp



Flyttet inn februar 2024, ønsker å bidra med styrearbeide for sameiet. Spesielt vekt på kommunikasjon, samhold, og vedlikeholdsplaner.

- **Simen Andreas Sadberg Nygaard**

Med mye erfaring, energi og ønske om at vi skal ha det bra sammen ønsker jeg å stille til valg.

Nye øyne kan være med å løfte området vårt og skape fine gode boforhold for oss.

Jeg ser til andre sameier hvor de har en bedre utviklet kultur. Både for dugnad, samarbeid og sosiale tilstelninger. Og er veldig klar for å undersøke gode løsninger for oss.

Jeg er engasjert og interessert i å høre tanker og innspill fra sameiet. Slik at vi i en demokratisk prosess kan videreutvikle og øke gleden av å bo her i kastellhagen.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Marte Jørgine Hurlen**



## Årsrapport for 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder Tom Kristian Nitschke

Styremedlem Jon Petter Sjølund

Styremedlem Marianne Brynhildsen

Varamedlem Marte Jørgine Hurlen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [kastellhagensameie2@styrerommet.no](mailto:kastellhagensameie2@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Kastellhagen II.

Sameiet Kastellhagen II består av 41 boligseksjoner.

Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984 806 221, og ligger i Oslo kommune.

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Alpha Revisjon.



## Styrets arbeid i 2024

Eidsfoss, 14. april 2025

For året 2024 har det mest omfattende arbeidsområdet til styret vært rehabilitering av vannrørene i Sameiet. Årsmøtet for 2023 ga styret fullmakt til å gjennomføre et låneopptak for dette arbeidet, og igangsette prosjektet. Det ble innhentet tilbud fra tre potensielle entreprenører og HTV Rørfornyning AS ble valgt. Arbeidet startet i mai, og ble avsluttet i midten av juni 2024. For å lette belastningen for sameiets beboere ble det satt ut mobile toaletter og dusjer i de periodene hvor det ikke kunne tømmes vann fra leilighetene.

I forbindelse med låneopptak i OBOS Bank for gjennomføring av rehabiliteringen ble sameiets lån i DnB refinansiert av OBOS Bank.

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 fem styremøter i 2024.

Andre aktiviteter for styret har vært:

- Felles dugnad mandag 13. mai med godt oppmøte.
- Det er gjennomført befaring og sikring av kjellervinduer.
- Elektriker har gjennomført befaring i to hus.
- Dialogmøter med leverandører av snømåking og renhold.
- Besøksrunde hos alle beboere før jul for å informere om brannsikkerhet, røykvarslere og brannslukkingsapparat.
- Det har vært seks eierskifter i sameiet i 2024.
- Det har ikke vært noen forsikringssaker i 2024.

Jon Petter Sjølund

Tom Nitschke

Marianne Brynildsen



Til årsmøtet i Sameiet Kastellhagen II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kastellhagen II som viser et underskudd på kr. 700.974. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Side 1 av 2

|  |   |                                     |
|--|---|-------------------------------------|
| Post- og besøksadresse:<br>Holbergs gate 21<br>0166 Oslo | Medlemmer av Den Norske Revisorforening<br>Bankgiro:<br>8397.05.05914 | Organisasjonsnr:<br>979 80 379 1005 |
|--|---|-------------------------------------|



## 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

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

978806221



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rehabilitering av vannrør kostet mindre enn budsjettert.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.079.562.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### RESULTATREGNSKAP

|                                     | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 1 557 810         | 1 567 680         | 1 638 000         | 1 778 000         |
| Vaskeri                             |      | 0                 | 19 401            | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                     | 3    | 974               | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>         |      | <b>1 558 784</b>  | <b>1 587 081</b>  | <b>1 638 000</b>  | <b>1 778 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                   | 4    | -8 460            | -8 460            | -8 460            | -10 000           |
| Styrehonorar                        | 5    | -60 000           | -60 000           | -60 000           | -70 000           |
| Revisjonshonorar                    | 6    | -7 375            | -15 875           | -5 000            | -5 000            |
| Forretningsførerhonorar             |      | -89 875           | -85 470           | -90 400           | -95 000           |
| Konsulenthonorar                    | 7    | -15 490           | -15 300           | -15 000           | -15 000           |
| Drift og vedlikehold                | 8    | -863 014          | -101 539          | -1 087 000        | -171 000          |
| Forsikringer                        |      | -243 782          | -223 484          | -234 000          | -281 000          |
| Festeavgift                         |      | -80 748           | -80 748           | -80 748           | -81 000           |
| Kommunale avgifter                  | 9    | -410 758          | -349 995          | -409 400          | -464 000          |
| Energi/fyring                       |      | -57 538           | -58 425           | -60 000           | -60 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                  |      | -89 450           | -85 968           | -86 000           | -95 000           |
| Andre driftskostnader               | 10   | -275 966          | -171 861          | -239 800          | -240 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-2 202 456</b> | <b>-1 257 125</b> | <b>-2 375 808</b> | <b>-1 587 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>-643 672</b>   | <b>329 956</b>    | <b>-737 808</b>   | <b>191 000</b>    |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     | 11   | 40 446            | 31 799            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                     | 12   | -97 748           | -63 808           | -127 000          | -123 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>-57 302</b>    | <b>-32 009</b>    | <b>-127 000</b>   | <b>-123 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>-700 974</b>   | <b>297 947</b>    | <b>-864 808</b>   | <b>68 000</b>     |
| Overføringer:                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital            |      | 0                 | 109 174           |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital            |      | -109 174          | 0                 |                   |                   |
| Udekket tap                         |      | -591 800          | 0                 |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap               |      | 0                 | 188 773           |                   |                   |



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

### BALANSE

|   | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 80 904           | 39 106           |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 346 761          | 330 683          |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 222 556          | 471 301          |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 473 176          | 207 689          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>1 123 397</b> | <b>1 048 779</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>1 123 397</b> | <b>1 048 779</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                      |      | 0                | 109 174          |
| Udekket tap                               | 13   | -591 800         | 0                |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>-591 800</b>  | <b>109 174</b>   |
| <b>GJELD</b>                              |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                  |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 14   | 1 671 362        | 871 404          |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>1 671 362</b> | <b>871 404</b>   |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 24 384           | 22 289           |
| Leverandørgjeld                           |      | 18 780           | 19 877           |
| Påløpte renter                            |      | 671              | 17 025           |
| Annen kortsiktig gjeld                    |      | 0                | 9 009            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>43 835</b>    | <b>68 201</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>1 123 397</b> | <b>1 048 779</b> |
| Pantstillelse                             |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                             |      |                  |                  |

Oslo, 02.04.2025  
Styret i Sameiet Kastellhagen II

Tom Kristian Nitschke /s/

Jon Petter Sjølund /s/

Marianne Brynildsen /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                      | 1 404 576        |
| TV/Internett                         | 81 590           |
| Parkering                            | 48 018           |
| Garasje                              | 28 800           |
| Avregningskonto                      | -5 174           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 557 810</b> |

### NOTE: 3

#### ANDRE INNETEKTER

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Strøm 2023                  | 758        |
| Opprydding kundereskontro   | 216        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>974</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 2023/2024, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 300, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 490        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-15 490</b> |

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

|   |                 |
|---|-----------------|
| Hovedentreprenør, HTV Rørfornyng              | -827 778        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-827 778</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -8 771          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -16 538         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -9 220          |
| Kostnader dugnader                            | -708            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-863 014</b> |

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -272 803        |
| Feieavgift                    | -6 256          |
| Renovasjonsavgift             | -131 699        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-410 758</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -13 763         |
| Annet driftsmateriale            | -420            |
| Renhold ved firmaer              | -70 783         |
| Snørydding                       | -90 900         |
| Gressklipping                    | -45 558         |
| Andre fremmede tjenester         | -43 312         |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -4 300          |
| Andre kontorkostnader            | -2 992          |
| Vedlikehold biler/maskiner       | -1 113          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 825          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-275 966</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter bank                                   | 16 021        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 116           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 24 286        |
| Andre renteinntekter                          | 23            |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>40 446</b> |

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

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån, Obos banken | -63 987        |
| Renter og gebyr på lån, DnB         | -33 726        |
| Renter på leverandørgjeld           | -35            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>          | <b>-97 748</b> |

**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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2024    | -1 679 327 |            |
| Nedbetalt tidligere | 0          |            |
| Nedbetalt i år      | 7 965      |            |
|                     |            | -1 671 362 |

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

|                     |            |   |
|---------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2019    | -1 355 000 |   |
| Nedbetalt tidligere | 483 596    |   |
| Nedbetalt i år      | 871 404    |   |
|                     |            | 0 |

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-1 671 362</b> |
|------------------------------------|-------------------|



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 23.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.25

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>Styret innstiller Eirik Skarå fra OEF som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>        |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marte Jørgine Hurlen er foreslått som protokollvitne.</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>                   |



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Simen Andreas Sadberg Nygaard

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Magne Benno Hopp

Simen Andreas Sadberg Nygaard

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

Marte Jørgine Hurlen



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.