



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 25.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 619 498	1 584 953
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 619 498</b>	<b>1 584 953</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		60 473	73 133
Annen driftskostnad		1 320 785	1 274 291
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 381 258</b>	<b>1 347 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>238 240</b>	<b>237 529</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 587	22 997
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 587</b>	<b>22 997</b>
Annen finanskostnad		48 789	42 088
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 789</b>	<b>42 088</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 202</b>	<b>-19 091</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>214 038</b>	<b>218 438</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>214 038</b>	<b>218 438</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>214 038</b>	<b>218 438</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>214 038</b>	<b>218 438</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 038	218 438
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>214 038</b>	<b>218 438</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		3 630	6 145
Andre fordringer		229 007	243 442
Sum fordringer		232 637	249 587
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		603 832	524 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 832	524 443
Sum omløpsmidler		836 469	774 030
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>836 469</b>	<b>774 030</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Udekket tap		188 772	402 810
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-188 772</b>	<b>-402 810</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-188 772</b>	<b>-402 810</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		991 888	1 115 652
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>991 888</b>	<b>1 115 652</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>991 888</b>	<b>1 115 652</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 446	10 450
Leverandørgjeld		-14 912	18 360
Skyldige offentlige avgifter			176
Annen kortsiktig gjeld		33 819	32 203
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 354</b>	<b>61 188</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 025 242</b>	<b>1 176 840</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>836 470</b>	<b>774 030</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 619897

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 25.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 984 806 221  
SAMEIET KASTELLHAGEN II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 619 498	1 584 953
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 619 498</b>	<b>1 584 953</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		60 473	73 133
Annen driftskostnad		1 320 785	1 274 291
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 381 258</b>	<b>1 347 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>238 240</b>	<b>237 529</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 587	22 997
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 587</b>	<b>22 997</b>
Annen finanskostnad		48 789	42 088
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 789</b>	<b>42 088</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 202</b>	<b>-19 091</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>214 038</b>	<b>218 438</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>214 038</b>	<b>218 438</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>214 038</b>	<b>218 438</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>214 038</b>	<b>218 438</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 038	218 438
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>214 038</b>	<b>218 438</b>



Organisasjonsnr: 984 806 221  
SAMEIET KASTELLHAGEN II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		3 630	6 145
Andre fordringer		229 007	243 442
Sum fordringer		232 637	249 587
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		603 832	524 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 832	524 443
Sum omløpsmidler		836 469	774 030
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>836 469</b>	<b>774 030</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>			
Udekket tap		188 772	402 810
Sum opptjent egenkapital		-188 772	-402 810



Sum egenkapital	-188 772	-402 810
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	991 888	1 115 652
Sum annen langsiktig gjeld	991 888	1 115 652
Sum langsiktig gjeld	991 888	1 115 652
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 446	10 450
Leverandørgjeld	-14 912	18 360
Skyldige offentlige avgifter		176
Annen kortsiktig gjeld	33 819	32 203
Sum kortsiktig gjeld	33 354	61 188
Sum gjeld	1 025 242	1 176 840
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>836 470</b>	<b>774 030</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 2023

Sameiet Kastellhagen II

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 7885





## 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 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai 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
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi 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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor
7. 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. Eirik Skarå fra Obos er foreslått som møteleder.

### Forslag til vedtak

Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

## 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 3

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Patrik Welin er valgt.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2022+.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 revisor

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

*Som sameiets revisor foreslås Alpha Revisjon*

### Styrets innstilling

Styret og forretningsfører har hatt utfordringer med samarbeid med nåværende revisor. Det resulterte i at årsmøtet måtte flyttes fra opprinnelig dato 15. Mars til 22. Mai. Styret ønsker derfor endre til annen revisor som gir mer forutsigbarhet.



**Forslag til vedtak**

Alpha Revisjon ble valgt.

Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Petter Sjølund

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marte Jørgine Hurlen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Petter Sjølund	Nyquistveien 31
Styremedlem	Tom Kristian Nitschke	Brannfjellveien 8
Styremedlem	Patrik Welin	Nyquistveien 23
Varamedlem	Lars Bakke	Lambertseterveien 10

### Valgkomiteen

### 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 ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EN Revisjon AS.



## Styrets arbeid i 2022

Oslo, 16. mars 2023

Årsmøtet i 2022 ble gjennomført digitalt, og de fleste styremøtene i 2022 har også vært gjennomført som digitale møter.

Etter at økonomien til sameiet gradvis har bedret seg etter de store utgiftene vi hadde i forbindelse med retts sakene mot Nordstrandshøiden i 2019, har vi kunnet gjennomføre enkelte nødvendige vedlikeholdstiltak, og styre planlegger for gjennomføring av noen større fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

OBOS Eiendomsforvaltning har vært vår regnskapsfører siden august 2018, og samarbeidet har er meget positivt og har bidratt til en økt kontroll og profesjonalisering av tjenesteytelsene til sameiet. Blant annet er våre tidligere hjemmesider (kastellhagen2.no) er nå erstattet med OBOS' løsning Vibbo.

Som nevnt over foregår styrets arbeid i all hovedsak digitalt. Dette omfatter også rene administrative rutiner som utføres gjennom OBOS portal (Styrerommet), samt kommunikasjon internt i styret. Det har vært gjennomført syv styremøter i 2021.

Andre aktiviteter har vært:

- Det ble igjen gjennomført felles dugnad i perioden 5. til 9. mai hvor containerne stod ute. Styret er glade for at dugnader igjen kan gjøres i fellesskap og ikke individuelt som i Corona-perioden. Felles dugnad gir et tydelig signal blant annet når det gjelder feiing av parkeringsplassene.
- Dessverre måtte den fornyede oppmerkingen av sameiets p-plasser utsettes på grunn av det ustabile været i høst. Oppmerkingen er nå planlagt til etter dugnaden. Det blir derfor i år ekstra viktig at alle feier sine p-plasser slik at oppmerking kan skje uten ekstra unødige kostnader for sameiet.
- Det er installert Waterguard lekkasjestoppere på alle loft.
- Det er inngått en rammeavtale med Rørleggerhuset AS, som blant annet omfatter en årlig befarings av vannrør. Rørleggerhuset tilbyr 10% rabatt til sameiets eiere.
- Alle varmtvannsberedere og tilkoblinger som var underkjent av vårt rørleggerfirma er nå erstattet.
- Det er kjøpt inn fire utebenker som er plassert ut på grøntarealene. Det er hyggelig å se at disse er i bruk, og at de har vært lånt til diverse utendørsarrangementer.
- Årsmøtet for 2022 besluttet at TV skulle være et tilvalg i sameiets avtale med Telia. Dette er nå gjennomført.



- Styret behandlet et forslag fra Kastellhagen I om å asfaltere innkjøringen til Nyquistveien 19, 25, 27, 21 og 23. Dette forslaget ble avvist da det er for kostnadskrevende og gir liten reell nytteverdi for våre hus.
- Det har dessverre vært to innbrudd i hhv. lofts- og kjellerboder i sameiet. Det er viktig at ytterdører holdes lukket og låst til enhver tid.
- Det har vært gjennomført en inspeksjon av el-anlegg og røykvarslere på alle loft.
- Det har vært gjennomført et bytte av reduksjonsventil i Lambertseterveien 10.
- Avløpsrørene i Lambertseterveien 6 har blitt spylt da de var tette.
- Det har vært seks eierskifter i sameiet i 2022.
- Leverandør for trappevask er byttet. Høgi renhold er ny leverandør.
- Det har vært to forsikringsaker. Begge i forbindelse med vannlekkasjer.

Jon Petter Sjølund

Tom Nitschke

Patrik Welin



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Driftsinntekter

Driftsinntekter er kr. 1.619.498. Det er nesten tilsvarende som budsjettet.

### Driftskostnader

Driftskostnader er kr. 1.381.258. Det er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnad til snørydding.

### Finanskostnader

Finanskostnader er kr. 48.789. Det er høyere enn budsjettet, og skyldes at renten på lånet steg 2. halvdel 2022.

### 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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 803.115.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 161.500 til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømtøtten 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i

Sameiet Kastellhagen II

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Kastellhagen II's årsregnskap som viser et resultat på kr 214 038. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av foreningen slik det kreves i lov, forskrift 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.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### *Øvrig informasjon*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

### *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 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 avviklet.

### *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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Nesbru, 25.04.2023

**Stiansen & Co AS**

Odd Bohlin Borgersen

Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Sameiet Kastellhagen II – side 2



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 602 548	1 543 218	1 596 000	1 642 000
Andre inntekter	3	16 950	41 735	31 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 619 498</b>	<b>1 584 953</b>	<b>1 627 000</b>	<b>1 662 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 473	-20 133	-7 473	-7 473
Styrehonorar	5	-53 000	-53 000	-53 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-12 188	-12 800	-15 000
Forretningsførerhonorar		-82 170	-79 853	-82 200	-86 300
Konsulenthonorar	7	-8 503	-4 763	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-211 090	-205 773	-223 000	-161 500
Forsikringer		-202 672	-187 072	-194 500	-219 000
Festeavgift		-80 748	-80 748	-84 000	-80 748
Kommunale avgifter	9	-290 909	-286 004	-294 200	-355 287
Energi/fyring		-65 612	-64 224	-70 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 994	-126 874	-131 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-225 963	-226 793	-148 000	-196 373
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 381 258</b>	<b>-1 347 424</b>	<b>-1 310 173</b>	<b>-1 406 681</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>238 240</b>	<b>237 529</b>	<b>316 827</b>	<b>255 319</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 587	22 997	0	0
Finanskostnader	12	-48 789	-42 088	-44 000	-49 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-24 202</b>	<b>-19 091</b>	<b>-44 000</b>	<b>-49 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>214 038</b>	<b>218 438</b>	<b>272 827</b>	<b>206 319</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		214 038	218 438		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		196	4 220
Kundefordringer		3 630	6 145
Forskuddsbetalte kostnader		228 811	239 222
Driftskonto OBOS-banken		401 610	323 901
Sparekonto OBOS-banken		202 222	200 542
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>836 469</b>	<b>774 030</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>836 469</b>	<b>774 030</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-188 772	-402 810
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-188 772</b>	<b>-402 810</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	991 888	1 115 652
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>991 888</b>	<b>1 115 652</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 895	18 942
Leverandørgjeld		-14 912	18 360
Skyldige offentlige avgifter		0	176
Påløpte renter		14 446	10 449
Påløpte kostnader		9 749	0
Annen kortsiktig gjeld	15	175	13 261
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 354</b>	<b>61 188</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>836 469</b>	<b>774 030</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2023  
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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 523 808
Parkering	48 230
Garasje	28 800
Strøm elbil	1 710
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 602 548</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger (vaskeri)	16 950
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>16 950</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 473
--------------------	--------



---

**SUM PERSONALKOSTNADER -7 473**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 53 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -8 503

---

**SUM KONSULENTHONORAR -8 503****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -24 292

Drift/vedlikehold VVS -164 034

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -18 125

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -1 562

Kostnader dugnader -3 077

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -211 090****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -182 567

Feieavgift -428

Renovasjonsavgift -107 915

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -290 909****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -8 871

Skadedyrarbeid/soppkontroll -17 737

Driftsmateriell -677

Renhold ved firmaer -54 240

Snørydding -89 873

Gressklipping -38 526

Andre fremmede tjenester -6 885

Kontor- og datarekvisita -620

Trykksaker -662

Møter, kurs, oppdateringer mv. -500



Andre kontorkostnader	-2 040
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-3 024
Velferdskostnader	-2 088
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-225 963</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	739
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 680
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	503
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 644
Andre renteinntekter	21
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 587</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-48 789
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-48 789</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.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 355 000
Nedbetalt tidligere	239 348
Nedbetalt i år	123 764
	-991 888

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-991 888</b>
------------------------------------	-----------------

**NOTE: 15****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.

## Større vedlikehold og rehabilitering



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 25.05.23

**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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Patrik Welin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av revisor**

Alpha Revisjon ble valgt.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Jan Petter Sjølund

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Marte Jørgine Hurlen

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.