



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 390 312  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KASTELLHAGEN SAMEIE I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 116 884	1 285 742
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 116 884</b>	<b>1 285 742</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		84 777	65 037
Annen driftskostnad		1 098 161	1 133 787
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 182 938</b>	<b>1 198 824</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-66 054</b>	<b>86 918</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 142	17 524
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 142</b>	<b>17 524</b>
Annen finanskostnad		53 985	51 762
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 985</b>	<b>51 762</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 843</b>	<b>-34 238</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-102 897</b>	<b>52 680</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-102 897</b>	<b>52 680</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-102 897</b>	<b>52 680</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-102 897</b>	<b>52 680</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-102 897	52 680
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-102 897</b>	<b>52 680</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		201 285	57 217
Sum fordringer		201 285	57 217
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		79 140	39 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 140	39 778
Sum omløpsmidler		280 426	96 995
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>280 426</b>	<b>96 995</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1 128 352	1 025 455
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 128 352</b>	<b>-1 025 455</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 128 352</b>	<b>-1 025 455</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 384 423	1 006 279
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 384 423</b>	<b>1 006 279</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 384 423</b>	<b>1 006 279</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		392	19 886
Leverandørgjeld		3 216	55 559
Annen kortsiktig gjeld		20 747	40 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 355</b>	<b>116 171</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 408 778</b>	<b>1 122 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>280 426</b>	<b>96 995</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458897

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 390 312  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KASTELLHAGEN SAMEIE I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 990 390 312  
KASTELLHAGEN SAMEIE I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 116 884	1 285 742
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 116 884</b>	<b>1 285 742</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		84 777	65 037
Annen driftskostnad		1 098 161	1 133 787
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 182 938</b>	<b>1 198 824</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-66 054</b>	<b>86 918</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 142	17 524
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 142</b>	<b>17 524</b>
Annen finanskostnad		53 985	51 762
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 985</b>	<b>51 762</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 843</b>	<b>-34 238</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-102 897</b>	<b>52 680</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-102 897</b>	<b>52 680</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-102 897</b>	<b>52 680</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-102 897</b>	<b>52 680</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-102 897	52 680
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-102 897</b>	<b>52 680</b>



Organisasjonsnr: 990 390 312  
KASTELLHAGEN SAMEIE I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		201 285	57 217
Sum fordringer		201 285	57 217
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		79 140	39 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 140	39 778
Sum omløpsmidler		280 426	96 995
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>280 426</b>	<b>96 995</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		1 128 352	1 025 455
Sum opptjent egenkapital		-1 128 352	-1 025 455



Sum egenkapital	-1 128 352	-1 025 455
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 384 423	1 006 279
Sum annen langsiktig gjeld	1 384 423	1 006 279
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 384 423</b>	<b>1 006 279</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	392	19 886
Leverandørgjeld	3 216	55 559
Annen kortsiktig gjeld	20 747	40 726
Sum kortsiktig gjeld	24 355	116 171
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 408 778</b>	<b>1 122 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>280 426</b>	<b>96 995</b>



Organisasjonsnr: 990 390 312  
KASTELLHAGEN SAMEIE I

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Kastellhagen Sameie I

Digitalt årsmøte avholdes 21. mai - 25. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kastellhagen Sameie I. Avstemningen åpner 21. mai kl. 10:00 og lukker 25. mai kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7115>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kastellhagen Sameie I**

Rick-Andre Berget

Ellen Foss-Sørensen

Anne Hildeng

Bente Mikkelsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Astrid Christensen og Fredrik Hansen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 62 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 62 000,-



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekning av årets resultat fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Rick-Andre Berget N19	valgt i 2020 for 1 år
Styremedlem	:	Anne Hildeng N19	valgt i 2019 for 2 år
Styremedlem	:	Ellen Foss-Sørensen N27	valgt i 2020 for 1 år
Varamedlem	:	Bente Mikkelsen N27	valgt i 2020 for 1 år

For neste periode er følgende styre foreslått:

Styreleder	:	Rick-André Berget N19	valgt i 2021 for 1 år
Varamedlem	:	Anne Hildeng N19	valgt i 2019 for 2 år
Styremedlem	:	Joakim Reintz Søgård N25	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem:	:	Bente Mikkelsen N27	valgt i 2021 for 2 år

### 2. GENERELT OM SAMEIET

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Obos Forretningsdrift AS. Sameiets revisor er EN Revisjon AS ved Christian Fredrik Eriksen.

#### Eiendommen

Sameiet Kastellhagen I er et registrert boligsameie i Oslo. Ifølge oppdelingsbegjæring av 26.06.1975 består sameiet av 24 boligseksjoner og 6 garasjeseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Selskapet er registrert i Brønnøysundregisteret og har org.nr. 990 390 312

Selskapet fester tomten, gårdsnummer 157, bruksnummer 385 til Nordstrandhøiden AS som er bortfester.

Selskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer.

Styret har siste år bestått av 75% kvinner og 25% menn.

Selskapet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

#### Forsikring

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen er en fullverdidekning.

Egenandelen er kr 6 000. Ved naturskade er egenandelen kr. 8 000,-.

Forsikringsavtalen omfatter styreansvarsforsikring og forsikring mot husleietap.

Den dekker bygningsmessige forandringer den enkelte sameier gjør inne i boligen.

Den enkelte sameier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Skader skal meldes av den enkelte direkte til Gjensidige på telefon 03100.

Polisenummeret er 79342240. Skaden skal også meldes til styret.



## HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1 januar 1997.

Boligselskapet er ansvarlig for å utføre kontrollvirksomhet i sameiets bygninger. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, bygg-herreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

## Brannsikringsutstyr

Eier/beboer har ansvaret for brannslukkingsutstyr i form av brannslukningsapparat eller brannslanger til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

## Ligningsoppgave for 2020

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i januar 2021. Ligningsverdien får den enkelte sameier oppgitt ved henvendelse til ligningskontoret.

## 3. EIERSKFITER

Det har vært 2 overdragelser av seksjoner i løpet av 2020, en i N25 og en i N27.

## 4. STYRETS ARBEID

### Generelt

Det har vært avholdt 6 styremøter siden nytt styre tiltrådte i mai 2020. Coronarestriksjoner har gjort det utfordrende å gjennomføre fysiske styremøter.

Forretningsføreravtalen med Obos fungerer godt. Vi opplever Obos som kompetente med mer unik kompetanse på en del områder som er viktige for oss. I disse tider med covid-19 er det viktigere enn noen gang å få tatt i bruk digitale møter for å få fullført årsmøtene som planlagt. Dette er mye enklere med Obos sine verktøy. Med Vibbo kan man kommunisere digitalt med sameierne og vi får en digital plattform som kan videreutvikles. Vi anmoder alle sameiere til å godta elektronisk kommunikasjon slik at vi letter muligheten for dialog med alle sameierne.

### Økonomi

Økonomien i sameiet er for tiden god, men vi står ovenfor flere større investeringer i fremtiden. Forretningsfører er fortsatt OBOS som vi har brukt siden september 2019. Vi i styret er fornøyd med Obos og samarbeidet har vært godt i denne



perioden. Obosbanken er fortsatt vår långiver og vi har fått god service av de siden oppstart i januar 2020.

### **Drift og vedlikehold**

Vi valgte høsten 2020 å utføre en del vedlikehold utvendig som var svært nødvendig. Vi leide inn en gartner for å gjennomgå trær og busker som vi har i hagene våre. Syrinene har dessverre blitt vanskjøttet gjennom manglende beskjæring i mange år. Vi valgte derfor å beskjære de kraftig for å hindre at de ble helt ødelagt. Vi beskar også hekker og andre busker samt trærne utenfor N29 og på forsiden av N27. Inngangsstiene ble asfaltert i november sammen med garasjeplassene. Dette var strengt nødvendig grunnet fare for personskader ved inngangstiene på grunn av ujevn bulkete asfalt. Garasjene i N19 og N27 hadde lekkasjer fra sidene og foran portene. Det er ikke utbedret drenering fra blokkene siden byggeår og med klare tegn på fuktproblematikk måtte vi ta grep her. Vi ønsker å fullføre dette med etablering av sykkelparkeringer og utbedring av søppelkasseområdene i år.

Fyringspipene våre er i dårlig forfatning og vi planlegger å mure opp alle disse på nytt fra taket og opp i løpet av de neste 3-5 årene. Taket vårt er i god stand og fasaden er også bra.

### **Brannvern**

Vi har bestemt oss for å bytte brannslukningsapparater i alle leiligheter, vi vil kjøpe inn nye apparater og henstiller alle om å bytte disse. Vi vil velge skumflasker som gjør det mye lettere å vaske etter eventuelle brannforløp. Prisen er 500,- per apparat og vi vil hente og bringe nye og gamle apparater kostnadsfritt. Vi vil kontakte dere alle i en egen e-post om betaling og bestilling av dette.

### **Elbillading**

Obos prosjektadministrasjon rådfører oss i forbindelse med tilrettelegging for elbillading i vårt sameie. Vi vil komme tilbake med mer informasjon om dette når vi har oversikt over anbefalte planer, utgifter og aktuelle støtteordninger for oss.

### **Skadedyr**

Det er observert skjeggkre i to av blokkene våre, vi har kontaktet Norsk Hussoppforsikring som vil følge opp dette. Ta kontakt med styret hvis dere ser skjeggkre i leiligheten deres.

### **Bytte av lys og batterier**

Ved defekte lys i oppgangene og batterier til brannvarslerne ber vi dere bytte dette selv og sende oss kvittering så overfører vi penger tilbake til den som har lagt ut for dette.

### **Bredbånd/TV**

Vi valgte å reforhandle vår avtale med Telia i mars 2021. Avtalen vi har fått har ført til meget gode priser på bredbånd med en hastighet på 50 Mbps som er inkludert i husleien. I tillegg får vi 50 poeng å kjøpe kanaler fra Telia sin rikholdige kanalmeny. Ønsker man mer enn 50 Mbps så bestiller man den hastigheten man vil ha og betaler selv for mellomlegget. Prisene er ikke økt siden forrige reforhandling i 2019.



### Calling anlegg og dører

Vi har hatt mindre vedlikeholdsarbeid på inngangsdørene til N27 og N29 i 2020. I tillegg byttet vi calling anlegg i N29.

## 5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

### Generelt

Resultatregnskapet for 2020 viser et underskudd på kr 102897,-.

Underskuddet skyldes primært høye utgifter i forbindelse med utvendig vedlikehold i 2020. Underskuddet dekkes inn av sameiets opparbeidede egenkapital. Betjening av sameiets lån vil dekkes gjennom løpende innkreving av fellesutgifter. Vi ser ingen grunn til å øke husleien på nåværende tidspunkt.

Regnskap og beretning gir en rettviseende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling.

### Økonomi

Etter stram likviditet i 2019 er økonomien i dag betydelig bedre. Styret er opptatt av sunn drift og nøysom bruk av midler. Styret praktiserer en proaktiv holdning til vedlikehold av bygningsmassen for å unngå større kostnadsoverskridelser på et senere tidspunkt.

### Styrehonorar

Styrehonorar for 2020-2021 settes til 62000,-. Et av styremedlemmene kan ikke motta styrehonorar og derfor er honoraret lavere enn i fjor.

## 6. BUDSJETT 2021

Budsjettet forutsetter at felleskostnadene vil være på samme nivå som i dag.

Oslo, 03.05.2020

Rick-Andre Berget /s/  
Styreleder

Ellen Foss-Sørensen /s/  
Styremedlem

Bente Mikkelsen /s/  
Varamedlem

Anne Hildeng /s/  
Styremedlem



# EN Revisjon AS

Revisornummer: 991 401 849

Til årsmøtet i

**SAMEIET KASTELLHAGEN 1**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert **SAMEIET KASTELLHAGEN 1**'s årsregnskap som har et underskudd på kr -102 897. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil

Medlem i  
Den norske Revisorforening

Adresse: Kabelgaten 8, 0580 Oslo  
Telefon: +47 92 41 67 77 • Telefax: +47 22 64 95 53  
E-post: revisor@enrevisjon.no  
Bankgiro: 5083.05.66462/24  
Organisasjonsnummer: 991 401 849 MVA



avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo , 7. mai 2021

**EN Revisjon AS**

Christian Fr Eriksen  
statsautorisert revisor



## KASTELLHAGEN SAMEIE I ORG.NR. 990 390 312, KUNDENR. 7115

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 109 628	1 050 854	1 115 000	1 115 000
Andre inntekter	3	7 256	234 888	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 116 884</b>	<b>1 285 742</b>	<b>1 115 000</b>	<b>1 115 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 777	-8 037	-8 000	-10 857
Styrehonorar	5	-77 000	-57 000	-57 000	-77 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-12 250	-12 500	0
Forretningsførerhonorar		-70 888	-66 795	-71 000	-73 014
Konsulenthonorar	7	-4 380	-315 221	0	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-384 248	-108 773	-100 000	-101 000
Forsikringer		-116 320	-139 843	-135 000	-142 000
Festeavgift		-56 465	-56 995	-60 000	-57 000
Kommunale avgifter	9	-210 808	-196 000	-211 000	-213 500
Energi/fyring		-28 930	-38 970	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 014	-128 889	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-95 984	-70 051	-154 000	-132 850
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 182 938</b>	<b>-1 198 824</b>	<b>-963 500</b>	<b>-971 221</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-66 054</b>	<b>86 918</b>	<b>151 500</b>	<b>143 779</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 142	17 524	0	0
Finanskostnader	12	-53 985	-51 762	-45 000	-46 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-36 843</b>	<b>-34 238</b>	<b>-45 000</b>	<b>-46 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-102 897</b>	<b>52 680</b>	<b>106 500</b>	<b>97 779</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	52 680		
Udekket tap		-102 897	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		66	5 667
Forskuddsbetalte kostnader		201 219	51 550
Driftskonto OBOS-banken		45 097	39 778
Sparekonto OBOS-banken		16 810	0
Innestående i andre banker		17 234	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>280 426</b>	<b>96 995</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>280 426</b>	<b>96 995</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 128 352	-1 025 455
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 128 352</b>	<b>-1 025 455</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 384 423	1 006 279
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 384 423</b>	<b>1 006 279</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 747	34 538
Leverandørgjeld		3 216	55 559
Påløpte renter		392	6 762
Påløpte avdrag		0	13 125
Annen kortsiktig gjeld		0	6 188
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 355</b>	<b>116 171</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>280 426</b>	<b>96 995</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.05.2021

Styret i Kastellhagen Sameie I

Rick-andre Berget /s/

Ellen Foss-sørensen /s/

Anne Hildeng /s/

Bente Mikkelsen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 046 760
Garasje	35 568
Parkering	32 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 114 728</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 109 628</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Nøkler	1 069
Korreksjon gjeld	6 188
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>7 256</b>

## NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 857
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 080
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 777</b>

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 2019/2020, og er på kr 77 000.

I tillegg har styret fått dekket mat for kr 482, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

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

Juridisk bistand	-3 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-630
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 380</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-100 713
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-277 315
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 280
Kostnader dugnader	-940
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-384 248</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-137 238
Feieavgift	-3 710
Renovasjonsavgift	-69 860
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-210 808</b>

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

Container	-10 239
Lyspærer og sikringer	-802
Renhold ved firmaer	-38 505
Snørydding	-17 083
Gressklipping	-23 816
Andre kostnader tillitsvalgte	-482
Andre kontorkostnader	-974



Porto	-543
Bank- og kortgebyr	-2 789
Velferdskostnader	-750
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-95 984</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24
Renter av innskudd i andre banker	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	155
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 786
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 142</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-3 912
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 029
Renter på leverandørgjeld	-43
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-53 985</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****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	493 721
Nedbetalt i år	1 006 279

0

**OBOS-banken**



12

Kastellhagen Sameie I

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

115 577

-1 384 423

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 384 423**



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

#### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### Energimerking

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



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Rick-Andre Berget**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Bente Mikkelsen**

**Joakim Reintz Søgård**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 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.