



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 16.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 584 953	1 534 128
Sum inntekter		1 584 953	1 534 128
Kostnader			
Lønnskostnad		73 133	58 353
Annen driftskostnad		1 274 291	1 004 144
Sum kostnader		1 347 424	1 062 497
Driftsresultat		237 529	471 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 997	22 247
Sum finansinntekter		22 997	22 247
Annen finanskostnad		42 088	49 156
Sum finanskostnader		42 088	49 156
Netto finans		-19 091	-26 909
Ordinært resultat før skattekostnad		218 438	444 722
Ordinært resultat etter skattekostnad		218 438	444 722
Årsresultat		218 438	444 722
Totalresultat		218 438	444 722
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		218 438	444 722
Sum overføringer og disponeringer		218 438	444 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 145	885
Andre fordringer		243 442	266 804
Sum fordringer		249 587	267 689
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		524 443	387 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		524 443	387 109
Sum omløpsmidler		774 030	654 798
SUM EIENDELER		774 030	654 798

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		402 810	621 249
Sum opptjent egenkapital		-402 810	-621 249
Sum egenkapital		-402 810	-621 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 115 652	1 210 678
Sum annen langsiktig gjeld		1 115 652	1 210 678
Sum langsiktig gjeld		1 115 652	1 210 678
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 450	38 844
Leverandørgjeld		18 360	7 263
Skyldige offentlige avgifter		176	
Annen kortsiktig gjeld		32 203	19 262
Sum kortsiktig gjeld		61 188	65 368
Sum gjeld		1 176 840	1 276 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		774 030	654 798



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345634

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 16.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 984 806 221
SAMEIET KASTELLHAGEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 584 953	1 534 128
Sum inntekter		1 584 953	1 534 128
Kostnader			
Lønnskostnad		73 133	58 353
Annen driftskostnad		1 274 291	1 004 144
Sum kostnader		1 347 424	1 062 497
Driftsresultat		237 529	471 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 997	22 247
Sum finansinntekter		22 997	22 247
Annen finanskostnad		42 088	49 156
Sum finanskostnader		42 088	49 156
Netto finans		-19 091	-26 909
Ordinært resultat før skattekostnad		218 438	444 722
Ordinært resultat etter skattekostnad		218 438	444 722
Årsresultat		218 438	444 722
Totalresultat		218 438	444 722
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		218 438	444 722
Sum overføringer og disponeringer		218 438	444 722



Organisasjonsnr: 984 806 221
SAMEIET KASTELLHAGEN II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 145	885
Andre fordringer		243 442	266 804
Sum fordringer		249 587	267 689
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		524 443	387 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		524 443	387 109
Sum omløpsmidler		774 030	654 798
SUM EIENDELER		774 030	654 798
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		402 810	621 249
Sum opptjent egenkapital		-402 810	-621 249



Sum egenkapital	-402 810	-621 249
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 115 652	1 210 678
Sum annen langsiktig gjeld	1 115 652	1 210 678
Sum langsiktig gjeld	1 115 652	1 210 678
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 450	38 844
Leverandørgjeld	18 360	7 263
Skyldige offentlige avgifter	176	
Annen kortsiktig gjeld	32 203	19 262
Sum kortsiktig gjeld	61 188	65 368
Sum gjeld	1 176 840	1 276 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	774 030	654 798



Organisasjonsnr: 984 806 221
SAMEIET KASTELLHAGEN II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Kastellhagen II

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 16. mai 2022

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 12. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 23:59.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Økning av felleskostnader utover KPI
6. Felleskostnadene i Kastellhagen II
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kastellhagen II



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari Leiros Nilsen og Henrik Neegaard er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7885 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 53 000.

Sak 5

Økning av felleskostnader utover KPI

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnet ustabile og sterkt økende strømpriser foreslår styret en økning av felleskostnader i juli utover konsumprisindeksen (KPI).

Posten "Bolig, lys og brensel" er på SSBs Konsumprisindeks isolert sett satt til 5,8% til sammenligning med KPI som er 3,7%*.

En økning utover KPI vil kunne bidra til å sikre at sameiet ikke kommer i betalingsvansker grunnet økende og uforutsigbare strømpriser. Elektrisitet utgjør en relativt stor andel av sameiets felleskostnader.

Forslag til vedtak

Det foreslås derfor å øke felleskostnaden med 5,5% den 1. juli 2022.



Sak 6

Felleskostnadene i Kastellhagen II

Forslag fremmet av:

Caroline Wangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene i Kastellhagen II vil trolig stige ytterligere i årene som kommer, særlig grunnet økte energipriser, stigende rente samt oppjustering av festeavgiften i 2024. De fleste kostnadene i sameiet er å regne som nødvendige. Den kollektive TV-avtalen er imidlertid etter undertegneds synspunkt noe som burde være valgfritt, enten fordi en ikke har behov for kabel-TV, eller en ønsker å velge andre distribusjonsplattformer. På samme måte som bruk av fellesvaskeriet faktureres den enkelte seksjonseier som benytter seg av dette, foreslår jeg at kabel-TV faktureres individuelt til de som ønsker å benytte seg av avtalen sameiet har med Telia. Dersom vilkår i den kollektive avtalen forutsetter at samtlige beboere benytter seg av avtalen, eller at forslaget av andre grunner ikke lar seg gjøre, foreslår jeg subsidiært at vi sier opp den kollektive TV-avtalen.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Felleskostnadene i Kastellhagen II
- Mot Felleskostnadene i Kastellhagen II

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Primært forslag til votering: TV-kostnader fjernes fra felleskostnadene, og faktureres de som ønsker denne tjenesten.
2. Subsidiært forslag: Sameiets kollektive TV-avtale sies opp. Beboerne inngår individuelle avtaler.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Petter Sjølund

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Patrik Welin
- Tom Nitschke

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Bakke



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Petter Sjølund	Nyquistveien 31
Styremedlem	Martin Brevick	Enebakkveien 307
Styremedlem	Tom Kristian Nitschke	Nyquistveien 23
Varamedlem	Lars Bakke	Lambertseterveien 10

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Kastellhagen II

Sameiet består av 41 seksjoner.

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

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

Gårds- og bruksnummer:
157 341

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

Sameiet Kastellhagen II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EN Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid har også i 2021 vært preget at de begrensninger koronapandemien har gitt, selv om dette begynner å bli det nye normale for mange av oss. Årsmøtet i 2021 ble gjennomført digitalt. Alle styremøter i 2021 har vært gjennomført som telefonmøter. Etter at økonomien til sameiet gradvis har bedret seg etter de store utgiftene vi hadde i forbindelse med rettssakene mot Nordstrandshøiden i 2019, har vi kunnet gjennomføre enkelte vedlikeholdstiltak, hvor installasjonen av Waterguard lekkasjestoppere på alle loft har vært det mest omfattende. Samtidig er det foretatt en sjekk av alle varmtvannsberedere.

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

Som nevnt over foregår i all hovedsak styrets arbeid 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 2021.

Andre aktiviteter har vært:

- Det ble gjennomført dugnad på individuell basis i perioden 6 - 12. mai hvor containerne stod ute. Hovedinntrykket er at dette fungerer godt, men at oppmøtet blir noe lavere enn ved tradisjonell felles dugnad. Dessverre er det bare å konstatere at mange av de som disponerer p-plass ikke gidder å feie disse, med resultat at grusen blir liggende og spredt utover.
- Det er montert automatiske døråpnere i Lambertseterveien 6 og 10. Til dette fikk vi stønad av Oslo kommune.
- Vannlekkasje i taket i Lambertseterveien 6 er utbedret.
- Alle tak er inspisert og konklusjonen er at takene er bra og det er ikke behov for å foreta ytterligere utbedringer nå.
- Det har vært behov for å spyle avløpsrørene i Lambertseterveien 8 to ganger i 2021 da disse går tette.
- Det har vært fem eierskifter i sameiet i 2021.
- Det har vært en inkassosak i forbindelse med ubetalte felleskostnader.
- Det har vært to forsikringssaker, hhv. ødelagt garasjeport og ødelagt markise.

Jon Petter Sjølund

Tom Nitschke

Martin Brevick



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 584 953.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 347 424.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 218 438 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 712 841.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 223 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7 428. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.07.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



EN Revisjon AS

Revisorsnummer: 991 401 849

Til årsmøte i

SAMEIET KASTELLHAGEN II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert SAMEIET KASTELLHAGEN II årsregnskap som viser et resultat på kr 218.438. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsøveis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Medlem i
Den Norske Revisorføring

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

7885 Årsrapport 2021.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjoner 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 blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 06.04.2022

En Revisjon AS

Chr. Fr. Eriksen
statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for SAMEIET KASTELLHAGEN II- side 2



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 543 218	1 499 508	1 543 000	1 596 000
Andre inntekter	3	41 735	34 620	11 000	31 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 584 953	1 534 128	1 554 000	1 627 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 133	-5 353	-7 473	-7 473
Styrehonorar	5	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	6	-12 188	-12 188	-12 800	-12 800
Forretningsførerhonorar		-79 853	-77 640	-80 400	-82 200
Konsulenthonorar	7	-4 763	-1 838	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-205 773	-76 968	-223 000	-223 000
Forsikringer		-187 072	-174 967	-183 700	-194 500
Festeavgift		-80 748	-80 748	-84 000	-84 000
Kommunale avgifter	9	-286 004	-280 457	-283 100	-294 200
Energi/fyring		-64 224	-31 182	-66 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 874	-124 753	-130 000	-131 000
Andre driftskostnader	10	-226 793	-143 404	-185 000	-148 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 347 424	-1 062 497	-1 318 473	-1 310 173
DRIFTSRESULTAT		237 529	471 631	235 527	316 827
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 997	22 247	0	0
Finanskostnader	12	-42 088	-49 156	-58 000	-44 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 091	-26 909	-58 000	-44 000
ÅRSRESULTAT		218 438	444 722	177 527	272 827
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		218 438	444 722		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Vedlegg 1	13 av 23		7885 Årsrapport 2021.pdf

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		4 220	4 097
Kundefordringer		6 145	885
Forskuddsbetalte kostnader		239 222	262 707
Driftskonto OBOS-banken		323 901	187 000
Sparekonto OBOS-banken		200 542	200 109
SUM OMLØPSMIDLER		774 030	654 798

SUM EIENDELER**774 030 654 798****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Udekket tap	13	-402 810	-621 249
SUM EGENKAPITAL		-402 810	-621 249

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 115 652	1 210 678
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 115 652	1 210 678

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		18 942	14 865
Leverandørgjeld		18 360	7 263
Skyldige offentlige avgifter	15	176	0
Påløpte renter		10 449	11 051
Påløpte avdrag		0	27 792
Annen kortsiktig gjeld	16	13 261	4 397
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 188	65 368

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**774 030 654 798**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Sameiet Kastellhagen II

Jon Petter Sjølund/s/

Martin Brevick/s/

Tom Kristian Nitschke/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 461 600
Parkering	46 398
Garasje	28 380
Strøm elbil	6 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 543 218

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	20 735
Tilskudd fra Oslo Kommune	21 000
SUM ANDRE INNETEKTER	41 735

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 250
Arbeidsgiveravgift	-8 883
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 133

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 53 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 763
SUM KONSULENTHONORAR	-4 763

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-156 802
Drift/vedlikehold VVS	-24 088
Drift/vedlikehold elektro	-4 883
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-205 773

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-171 463
Feieavgift	-7 695
Renovasjonsavgift	-106 846
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-286 004

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

Container	-7 530
Renhold ved firmaer	-49 836
Snørydding	-117 473
Gressklipping	-36 868
Andre fremmede tjenester	-6 545
Trykksaker	-1 478
Andre kontorkostnader	-3 061
Porto	-1 058
Bank- og kortgebyr	-2 944
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-226 793

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	433
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 454
SUM FINANSINNTEKTER	22 997

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-42 088
SUM FINANSKOSTNADER	-42 088

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. 31.12.21 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 355 000
Nedbetalt tidligere	144 322
Nedbetalt i år	95 026
	-1 115 652
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 115 652



NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -176

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -176

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -1 250

Påløpte kostnader -12 011

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -13 261



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold

Sameiet har avtale med OsloKollega AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78861207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne



av selskapene. Sameiet Kastellhagen II er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 12.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.22

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>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari Leiros Nilsen og Henrik Neegaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 53 000.

- For
 Mot

Sak 5 Økning av felleskostnader utover KPI

Det foreslås derfor å øke felleskostnaden med 5,5% den 1. juli 2022.

- For
 Mot

Sak 6 Felleskostnadene i Kastellhagen II

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For felleskostnadene i kastellhagen ii
 Mot felleskostnadene i kastellhagen ii

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Primært forslag til votering: TV-kostnader fjernes fra felleskostnadene, og faktureres de som ønsker denne tjenesten.
 Subsidiært forslag: Sameiets kollektive TV-avtale sies opp. Beboerne inngår individuelle avtaler.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Jon Petter Sjølund

Styremedlem (2 skal velges)

- Patrik Welin
 Tom Nitschke

Varamedlem (1 skal velges)

- Lars Bakke

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
E-post: oef@obos.no

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