



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 068 008
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931068008

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 995 938	1 635 710
Sum inntekter		1 995 938	1 635 710
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		182 366	182 366
Annen driftskostnad		1 027 963	999 680
Sum kostnader		1 273 084	1 261 916
Driftsresultat		722 854	373 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 628	6 397
Sum finansinntekter		7 628	6 397
Annen finanskostnad		638 587	556 530
Sum finanskostnader		638 587	556 530
Netto finans		-630 959	-550 133
Resultat før skattekostnad		91 895	-176 339
Årsresultat		91 895	-176 339
Totalresultat		91 895	-176 339
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 895	-176 339
Sum overføringer og disponeringer		91 895	-176 339



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 874 687	1 874 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 100 223	3 282 589
Sum varige driftsmidler		4 974 910	5 157 276
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 974 910	5 157 276
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-3 748	
Andre fordringer		54 600	48 008
Sum fordringer		50 852	48 008
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		397 386	284 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 386	284 454
Sum omløpsmidler		448 238	332 462
SUM EIENDELER		5 423 148	5 489 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 050	100 050
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 050	100 050
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 594 430	4 686 325
Sum opptjent egenkapital		-4 594 430	-4 686 325
Sum egenkapital		-4 494 380	-4 586 275
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 400 135	9 496 952
Øvrig langsiktig gjeld		484 500	484 500
Sum annen langsiktig gjeld		9 884 635	9 981 452
Sum langsiktig gjeld		9 884 635	9 981 452
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 466	62 141
Leverandørgjeld		11 545	28 380
Skyldige offentlige avgifter		2 155	
Annen kortsiktig gjeld		15 727	4 040
Sum kortsiktig gjeld		32 893	94 561
Sum gjeld		9 917 528	10 076 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 423 148	5 489 738



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517671

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 068 008
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 931 068 008
AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 995 938	1 635 710
Sum inntekter		1 995 938	1 635 710
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		182 366	182 366
Annen driftskostnad		1 027 963	999 680
Sum kostnader		1 273 084	1 261 916
Driftsresultat		722 854	373 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 628	6 397
Sum finansinntekter		7 628	6 397
Annen finanskostnad		638 587	556 530
Sum finanskostnader		638 587	556 530
Netto finans		-630 959	-550 133
Resultat før skattekostnad		91 895	-176 339
Årsresultat		91 895	-176 339
Totalresultat		91 895	-176 339
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 895	-176 339
Sum overføringer og disponeringer		91 895	-176 339



Organisasjonsnr: 931 068 008
AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 874 687	1 874 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 100 223	3 282 589
Sum varige driftsmidler		4 974 910	5 157 276
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 974 910	5 157 276
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-3 748	
Andre fordringer		54 600	48 008
Sum fordringer		50 852	48 008
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		397 386	284 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 386	284 454
Sum omløpsmidler		448 238	332 462
SUM EIENDELER		5 423 148	5 489 738
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 050	100 050



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	100 050	100 050
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 594 430	4 686 325
Sum opptjent egenkapital	-4 594 430	-4 686 325
Sum egenkapital	-4 494 380	-4 586 275
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 400 135	9 496 952
Øvrig langsiktig gjeld	484 500	484 500
Sum annen langsiktig gjeld	9 884 635	9 981 452
Sum langsiktig gjeld	9 884 635	9 981 452
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 466	62 141
Leverandørgjeld	11 545	28 380
Skyldige offentlige avgifter	2 155	
Annen kortsiktig gjeld	15 727	4 040
Sum kortsiktig gjeld	32 893	94 561
Sum gjeld	9 917 528	10 076 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 423 148	5 489 738



Organisasjonsnr: 931 068 008
AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1128

AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2



Velkommen til generalforsamling i AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2

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

Dato for generalforsamlingen:

29. april 2025 kl. 18:00, Nordseter gård.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Redusere styresammensetning fra 4 til 3 medlemmer
9. Kontantinnbetaling i august og/eller september

Med vennlig hilsen,

Styret i AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Tahir fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. 1128 AS Kastellhagen Byggelag II.pdf
- 2. 1128 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [70.000].
Kr 10.000 av utestående overføres tidligere styreleder.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [70.000]



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Rynning Nielsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Vogt Stafv
- Ingvild Kjos

Sak 8

Redusere styresammensetning fra 4 til 3 medlemmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å redusere størrelsen fra 4 til 3 medlemmer. Vi er et lite borettslag med få andelseiere og bør unngå slitasje på styret for å sikre fremtidig rekruttering.

Styrets innstilling

Vedtektsendring: Redusere styret fra 4 til 3 medlemmer.

Forslag til vedtak

Redusere styret fra 4 til 3 medlemmer. Til avstemning.

Sak 9

Kontantinnbetaling i august og/eller september

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Til uforutsette utgifter/oppussing og liknende: Hver andelseier betaler inn 1000 kr i august og/ eller 1000 kr i september. Byggene er gamle og det vil komme behov for oppgraderinger. Det er derfor hensiktsmessig å øke kontantbeholdningen.

Styrets innstilling

Styret anser økning av likviditeten som nødvendig.



Forslag til vedtak

Til avstemning: a) Innbetaling av 1000 kr per andelseier i august; og b) Innbetaling av 1000 kr per andelseier i august.



Styrets årsrapport

Kort om styrets arbeid siste periode:

-Redusert antall avfallsdunker. Årlig besparelse ca. 50.000 kr.

-Redusert kontrollfrekvens hos Rentokil fra 4 til 2 ganger årlig. Besparelse ca. 7000 kr.

Vi har forsøkt å holde kostnadsnivået lavest mulig i en periode med høyere renter og stigende faste kostnader.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 selskapet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-07 14:02:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 577LT-V65OK-TM3BL-ZM5YM-H6DJT-13XXV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2
ORG.NR. 931 068 008, KUNDENR. 1128

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 857 651	1 595 590	1 857 414	1 880 000
Andre inntekter	3	138 287	40 120	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 995 938	1 635 710	1 857 414	1 880 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-55 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-182 366	-182 366	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 448	-7 924	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-65 840	-62 525	-65 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-15 626	-14 031	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-39 545	-120 250	-101 000	-101 000
Forsikringer		-146 798	-128 465	-141 000	-169 000
Kommunale avgifter	9	-347 213	-293 831	-346 500	-347 000
Energi/fyring		-39 829	-42 152	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 014	-179 691	-182 000	-189 000
Andre driftskostnader	10	-173 650	-150 811	-158 000	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 273 084	-1 261 916	-1 133 370	-1 165 000
DRIFTSRESULTAT		722 854	373 794	724 044	715 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 628	6 397	0	0
Finanskostnader	12	-638 587	-556 530	0	-633 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-630 959	-550 133	0	-633 000
ÅRSRESULTAT		91 895	-176 339	724 044	82 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-176 339		
Reduksjon udekket tap		91 895	0		



AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2
ORG.NR. 931 068 008, KUNDENR. 1128

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 838 272	1 838 272
Tomt		36 415	36 415
Andre varige driftsmidler	14	3 100 223	3 282 589
SUM ANLEGGSMIDLER		4 974 910	5 157 276
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 591	227
Kundefordringer		-3 748	0
Forskuddsbetalte kostnader		48 482	47 254
Andre kortsiktige fordringer	15	527	527
Driftskonto OBOS-banken		226 127	90 577
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 450	0
Sparekonto OBOS-banken		169 809	193 877
SUM OMLØPSMIDLER		448 238	332 462
SUM EIENDELER		5 423 148	5 489 738
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 050	100 050
Udekket tap	17	-4 594 430	-4 686 325
SUM EGENKAPITAL		-4 494 380	-4 586 275
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 400 135	9 496 952
Annen langsiktig gjeld	19	484 500	484 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 884 635	9 981 452
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 727	3 893
Leverandørgjeld		11 545	28 380
Skyldige offentlige avgifter	20	2 155	0
Påløpte renter		3 466	54 989
Påløpte avdrag		0	7 152
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 893	94 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 423 148	5 489 738
Pantstillelse	21	11 384 500	11 384 500
Garantiansvar		0	0
Oslo, ____ 2025			
Styret i AS Kastellhagen Byggelag Nr 2			
Øyvind Nielsen	Ingvild Kjos	Liv Ragnhild Nordvik	
Elisabeth Vogt Stafv			

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter oppjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 637 610
Vinduslån	220 041
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 857 651

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kontantinnbetaling	138 140
Gebyr	147
SUM ANDRE INNETEKTER	138 287

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 448.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 626
SUM KONSULENTHONORAR	-15 626

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-17 622
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 460
Kostnader dugnader	-2 463
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 545

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-228 380
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-110 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-347 213

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-52 595
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 121
Renhold ved firmaer	-34 410
Snørydding	-59 686
Andre fremmede tjenester	-507
Andre kontorkostnader	-1 017
Bank- og kortgebyr	-2 814
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-173 650

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	791
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	905
SUM FINANSINNTEKTER	7 628

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

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-327 969
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-273 615
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-36 974
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-638 587

NOTE: 13**BYGNINGER**

Opprinnelig kostpris	1 338 272
Tilgang 1990	500 000
SUM BYGNINGER	1 838 272

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.157/bnr.384

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2017	4 559 152
Avskrevet tidligere	-1 276 563
Avskrevet i år	-182 366
	3 100 223
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 100 223

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-182 366****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	527
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	527

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 050 fordelt på 30 aksjer à kr 3 335.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016	-9 338 044	
Økning 2017	-400 000	
Økning 2018	-250 000	
Ekstrordinær nedbetaling 2018	4 450 000	
Nedbetalt tidligere	656 156	
Nedbetalt i år	44 567	-4 837 321

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2018	-4 450 000	
Nedbetalt tidligere	380 932	
Nedbetalt i år	37 154	-4 031 914

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-570 000	
Nedbetalt tidligere	24 004	
Nedbetalt i år	15 096	-530 900

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-9 400 135****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Aksjeobligasjon -484 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-484 500****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 450

Skyldig arbeidsgiveravgift -705

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-2 155****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 400 135
TOTALT	9 400 135

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 838 272
Tomt	36 415
TOTALT	1 874 687



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 1128 Selskapsnavn: AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.