



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 635 710	1 485 569
Sum inntekter		1 635 710	1 485 569
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		182 366	182 366
Annen driftskostnad		999 680	1 490 000
Sum kostnader		1 261 916	1 752 236
Driftsresultat		373 794	-266 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 397	2 719
Sum finansinntekter		6 397	2 719
Annen finanskostnad		556 530	338 586
Sum finanskostnader		556 530	338 586
Netto finans		-550 133	-335 867
Resultat før skattekostnad		-176 339	-602 534
Årsresultat		-176 339	-602 534
Totalresultat		-176 339	-602 534
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-176 339	-602 534
Sum overføringer og disponeringer		-176 339	-602 534



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		3 282 589	3 464 955
Sum varige driftsmidler		5 157 276	5 339 642
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 157 276	5 339 642
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 008	50 552
Sum fordringer		48 008	50 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		284 454	343 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		284 454	343 088
Sum omløpsmidler		332 462	393 640
SUM EIENDELER		5 489 738	5 733 282

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 050	100 050
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 050	100 050
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 686 325	4 509 986
Sum opptjent egenkapital		-4 686 325	-4 509 986
Sum egenkapital		-4 586 275	-4 409 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 496 952	9 606 848
Øvrig langsiktig gjeld		484 500	484 500
Sum annen langsiktig gjeld		9 981 452	10 091 348
Sum langsiktig gjeld		9 981 452	10 091 348
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 141	2 580
Leverandørgjeld		28 380	28 883
Annen kortsiktig gjeld		4 040	20 408
Sum kortsiktig gjeld		94 561	51 871
Sum gjeld		10 076 013	10 143 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 489 738	5 733 282



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398154

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 931 068 008
AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 635 710	1 485 569
Sum inntekter		1 635 710	1 485 569
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		182 366	182 366
Annen driftskostnad		999 680	1 490 000
Sum kostnader		1 261 916	1 752 236
Driftsresultat		373 794	-266 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 397	2 719
Sum finansinntekter		6 397	2 719
Annen finanskostnad		556 530	338 586
Sum finanskostnader		556 530	338 586
Netto finans		-550 133	-335 867
Resultat før skattekostnad		-176 339	-602 534
Årsresultat		-176 339	-602 534
Totalresultat		-176 339	-602 534
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-176 339	-602 534
Sum overføringer og disponeringer		-176 339	-602 534



Organisasjonsnr: 931 068 008
AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
		3 282 589	3 464 955
Sum varige driftsmidler		5 157 276	5 339 642
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		5 157 276	5 339 642
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		48 008	50 552
Sum fordringer		48 008	50 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		284 454	343 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		284 454	343 088
Sum omløpsmidler		332 462	393 640
SUM EIENDELER		5 489 738	5 733 282
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	4 686 325	4 509 986
Sum opptjent egenkapital	-4 686 325	-4 509 986
Sum egenkapital	-4 586 275	-4 409 936
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 496 952	9 606 848
Øvrig langsiktig gjeld	484 500	484 500
Sum annen langsiktig gjeld	9 981 452	10 091 348
Sum langsiktig gjeld	9 981 452	10 091 348
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	62 141	2 580
Leverandørgjeld	28 380	28 883
Annen kortsiktig gjeld	4 040	20 408
Sum kortsiktig gjeld	94 561	51 871
Sum gjeld	10 076 013	10 143 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 489 738	5 733 282



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1128

AS Kastellhagen Byggelag II



Velkommen til generalforsamling i AS Kastellhagen Byggelag 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.

Dato for generalforsamlingen:

25. april 2024 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. Kontantinnbetaling for reduksjon av felleskostnader
9. Individuell nedbetaling av fellesgjeld
10. Forslag til vedtektsendring ang. varmpumper
11. Forslag til vedtektsendring vedr. montering av sikring i garasje
12. Forslag til vedtektsendring: Redusere antall styremedlemmer.

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Kastellhagen Byggelag II



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] 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.

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

Vedlegg

1. 1128 Årsrapport med årsregnskap Kastellhagen 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 70.000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder ønsker å fortsette frem til 1.september 2024.



Ingvild Kjos ønsker å fortsette i styret til 2025.

Innstilling

Øyvind Rynning Nielsen - Styreleder frem til 1.september.

Ingvild Kjos - Styremedlem 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Rynning Nielsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvild Kjos

Sak 8

Kontantinnbetaling for reduksjon av felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer sak om om kontantinnbetaling fra hver andelseier for å nedbetale økning i felleskostnadene som tilsvarer økningen fom. 1.2.24. Dersom dette stemmes igjennom, vil hver andelseier belastes med det beløpet man betalte forut for økningen.

Hvis dette vedtas, så medfører dette at det OBOS sender ut en faktura på den brøkdelt summen til eierne med betalingsfrist. Frist bestemmes på årsmøtet.

Dersom det ikke fremgår av årsmøtevedtaket vedtar styret så om vi ønsker at felleskostnadene skal reduseres til nivået før økningen den 1. feb. Endringen i felleskostnadene gjøres i den første mulige måneden etter at OBOS mottar beskjed om dette fra styret.

Styrets innstilling

Styret mener at felleskostnadene allerede er ganske høye. En kontantinnbetaling fra hver andelseier kan gjøre slik at felleskostnadene ikke økes i 2024 og forhåpentligvis ikke så mye i 2025 som ved foregående år.

Forslag til vedtak

En felles innbetaling bør vurderes. Betalingsfrist kan drøftes på årsmøtet.

Vedlegg

2. 1128 - beregning.pdf



Sak 9

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved inngåelse av en IN-avtale opprettes det en egen kategori for kapitalkostnader og tilsvarende beløp trekkes fra de ordinære felleskostnadene. Når en aksjonær / andelseier har nedbetalt deler eller hele sin andel av fellesgjelden, reduseres/fjernes kategori kapitalkostnader. Dette er uavhengig av hvor mange som nedbetaler sin andel. Et IN-lån kan ikke reforhandles. Dersom mange nok andelseiere betaler ned sin andel, kan det tenkes at man kan forhandle billigere rente. Hovedargumentet for dette at forslaget stemmes igjennom med 2/3 flertall på årsmøtet er at den totale gjelden reduseres når aksjonæren/andelseieren nedbetaler på sin andel, noe som også gjør at det totale rentebeløpet reduseres.

Lånet avregnes fire ganger i året og andelseierne kan nedbetale to ganger i året. Disse datoene fastsettes ved opprettelse av avtalen. Når en andelseier ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld, må OBOS kontaktes og opprette en personlig avtale. Når lånet er avregnet, vil personen få en faktura med ønsket beløp for nedbetaling (min. 60.000 og maks hele beløpet). Andelseiere med en slik avtale må betale 5000 kr til OBOS Eiendomsforvaltning. I tillegg påløper aksjelaget 31750 kr. inkl mva. i etableringsgebyr. Dersom forslaget stemmes frem, foreslås dette beløpet dekket fra sparekonto. Årlig administrasjonsgodtgjørelse er på 10 % av forretningsførerhonoraret, min 12000 kr og maks 18000 kr.

Se vedlegg for nærmere beskrivelse.

Styrets innstilling

Styret er enstemmig om at dette fremmes på årsmøtet. Etableringsgebyret à 31750 kr. vil kunne betales på to måter: A) ved at hver andelseier belastes 1000 kr til en gitt betalingsfrist. De resterende 1750 kr trekkes fra aksjelagets sparekonto.; eller B: Hele beløpet trekkes fra sparekonto.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i AS Kastellhagen Byggelag II aksjeselskap vedtar å gjennomføre ordning av Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg

3. Saksfremlegg - generalforsamling.pdf

Sak 10

Forslag til vedtektsendring ang. varmepumper

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Forslag til å inkludere følgende punkt: **Kapittel 4. Vedlikehold**, mer spesifikt som nytt punkt i 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt. Et nytt punkt (10) foreslås slik:

Det er tillatt å installere varmepumpe/aircondition i leilighetene under følgende forutsetninger:

- Eier kan ikke gjøre dette uten å søke og få godkjenning fra styret.
- Utedel plasseres på egen terrasse/balkong.
- Utedel skal stå på bakkestativ eller premiumstativ for å unngå lydvibrasjoner. Det skal monteres vibrasjonsdempere.
- Utedel skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for andre brukere, da spesielt med tanke på lyd, synlighet og vann/fuktighet. Varmepumpen må ha mulighet for tilknytning til avløpsrør via en dryppanne. Avløpsdel skal ha varmekabel i avløp for å unngå frost. Varmekabelen må ha tilsvarende lengde som avløpslengden.
- Utedel skal primært plasseres lengst mulig fra naboelighet.
- Vifteutkastet, om mulig, skal peke bort fra naboens leilighet for å redusere støy.
- Det må undertegnes serviceavtale for jevnlig vedlikehold. Varmepumpe som ikke får jevnlig service vil normalt få høyere lydnivå og fungere mindre effektivt etter hvert.
- Arbeidene skal utføres av novap-godkjente fagforhandlere og novap-sertifiserte installatører.
- Vedlikeholdsplikten for varmepumpe/aircondition, herunder installasjon, vedlikehold og utskiftning ligger hos eier. Eier har alt ansvar for varmepumpen og eventuelle skader/kostnader må dekkes av eier.
- Eier av varmepumpe/aircondition har ansvar for de- og remontering av varmepumpen i de tilfellene selskapet skal gjøre sitt vedlikehold som de er ansvarlig for.

Punktene er utarbeidet i samråd med OBOS og etter befarings/rådføring med godkjent installatør.

Styrets innstilling

Det er hensiktsmessig å få på plass en helhetlig prosedyre for installasjon og drift av varmepumper i vedtektene.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å endre ordlyden i vedtektene.

Sak 11

Forslag til vedtektsendring vedr. montering av sikring i garasje

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektene under Garasjer §12-12 lyder følgende: "Sikringen til garasjerommet oppgraderes da uten kostnad, ...". Dette koster ca. 3500 - 4000 kr å oppgradere og er en kostnad som aksjelaget dekker. Dette bør endres til at andelseier bekoster for egen regning.

Styrets innstilling

Styret er enstemmig i at dette bør fremmes til votering på årsmøtet. Dette er en kostnad den enkelte andelseier kan sørge for selv og ikke aksjelaget.



Forslag til vedtak

Forslag å endre ordlyden i vedtektene: "Andelseieren bekoster oppgradering av sikringsboksen for egen regning, og tiltaket betinger at det monteres egen dedikert ladeboks mode 3/type 2 eller bedre"

Sak 12

Forslag til vedtektsendring: Redusere antall styremedlemmer.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å endre antall styremedlemmer fra fire til tre.

Styrets innstilling

Vi er et lite aksjelag med forholdsvis få andelseiere. For å unngå frivillighetsslitasje er det hensiktsmessig å redusere antall medlemmer i styret.

Forslag til vedtak

Endre ordlyden i vedtektene under: 7. Styret og dets vedtak, 7-1 Styret (1) "Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer." Endringsforslaget lyder som følger: "Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer."



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Rynning Nielsen	Lambertseterveien 3 B
Styremedlem	Ingvild Kjos	Lambertseterveien 5 C
Styremedlem	Håkon Navestad	Lambertseterveien 5 A
Styremedlem	Liv Ragnhild Nordvik	Lambertseterveien 3 A
Styremedlem	Elisabeth Vogt Stafv	Lambertsetervn. 3B

Valgkomiteen

Lise Frogner Lambertsetervn. 3B

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.

Generelle opplysninger om AS Kastellhagen Byggelag II

Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Kastellhagen Byggelag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931068008, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

157 384

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Kastellhagen Byggelag II har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Aksjeselskapets revisor er BDO AS.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 237 901.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kastellhagen Byggelag II.

Lån

AS Kastellhagen Byggelag II har lån i OBOS-banken. 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 17% økning av felleskostnader fra 1.2.2024 felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KASTELLHAGEN BYGGELAG NR 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 selskets 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Perinco Dokumentnøkkel: 5BKCY-TE38F-24EOL-V0FVIG-07FYU-SZNCB



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 5BKCY-TE381-24EOL-V0FV6-07FYU-5ZNC

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. side 2 av 2



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2 022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	190 440	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 595 590	1 463 900	1 416 560	1 857 414
Andre inntekter	3	40 120	21 669	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 635 710	1 485 569	1 607 000	1 857 414
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-182 366	-182 366	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 924	-9 503	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-62 525	-60 120	-65 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-14 031	-1 650	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-120 250	-687 295	-81 000	-101 000
Forsikringer		-128 465	-116 676	-128 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-293 831	-249 129	-285 000	-346 500
Energi/fyring		-42 152	-50 738	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 691	-150 786	-160 000	-182 000
Andre driftskostnader	10	-150 811	-164 103	-148 000	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 261 916	-1 752 236	-1 015 000	-1 133 370
DRIFTSRESULTAT		373 794	-266 667	592 000	724 044
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 397	2 719	0	0
Finanskostnader	12	-556 530	-338 586	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-550 133	-335 867	0	0
ÅRSRESULTAT		-176 339	-602 534	592 000	724 044
Overføringer:					
Udekket tap		-176 339	-602 534		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 838 272	1 838 272
Tomt		36 415	36 415
Andre varige driftsmidler	14	3 282 589	3 464 955
SUM ANLEGGSMIDLER		5 157 276	5 339 642
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		227	4 937
Forskuddsbetalte kostnader		47 254	45 088
Andre kortsiktige fordringer	15	527	527
Driftskonto OBOS-banken		90 577	154 314
Sparekonto OBOS-banken		193 877	188 774
SUM OMLØPSMIDLER		332 462	393 640
SUM EIENDELER		5 489 738	5 733 282
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 050	100 050
Udekket tap	17	-4 686 325	-4 509 986
SUM EGENKAPITAL		-4 586 275	-4 409 936
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 496 952	9 606 848
Annen langsiktig gjeld	19	484 500	484 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 981 452	10 091 348
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 893	20 408
Leverandørgjeld		28 380	28 883
Påløpte renter		54 989	2 580
Påløpte avdrag		7 152	0
Annen kortsiktig gjeld	20	147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 561	51 871



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 489 738	5 733 282
Pantstillelse	21	11 384 500	11 384 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024

Styret i AS Kastellhagen Byggelag Nr 2

Øyvind Rynning Nielsen

Håkon Navestad

Ingvild Kjos

Elisabeth Vogt Stafv

Liv Ragnhild Nordvik

NOTE: 1

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 405 150
Vinduslån	190 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 595 590

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fakturert beboerne for rensing av rør	40 120
SUM ANDRE INNTEKTER	40 120

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 924.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 031
SUM KONSULENTHONORAR	-14 031

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 657
Drift/vedlikehold elektro	-5 031
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 548
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 750
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 264
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-120 250

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-188 472
Feieavgift	-3 825
Renovasjonsavgift	-101 534
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-293 831

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

Lokalleie	-2 500
Container	-30 726
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 709
Renhold ved firmaer	-35 298
Snørydding	-55 834
Andre fremmede tjenester	-652
Andre kontorkostnader	-1 191
Bank- og kortgebyr	-2 804
Velferdskostnader	-98
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-150 811

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 103
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	496
SUM FINANSINNTEKTER	6 397

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-285 610
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-238 149
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 748
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-556 530

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	-1 094 197	
Avskrevet i år	-182 366	
		3 282 589
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 282 589

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 bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter 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 GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. 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	605 104
Nedbetalt i år	51 052

-4 881 888

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2018	-4 450 000
Nedbetalt tidligere	338 379
Nedbetalt i år	42 553

-4 069 068

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-570 000
Nedbetalt tidligere	7 713
Nedbetalt i år	16 291

-545 996

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-9 496 952

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Aksjeobligasjon	-484 500
-----------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-484 500

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
--------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-147



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Pantelån	9 496 952
Aksjeobligasjon	484 500
Påløpte avdrag	7 152
TOTALT	9 988 604

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 838 272
Tomt	36 415
TOTALT	1 874 687



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589799. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeområdet 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rørfornyning av avløpsrør	Fra hoved-avløp i hver blokk til kommunalt anlegg (ble ikke gjort i 2010-2011).
2017	Avslutning av prosjekt – 30 nye garasjer	
2016	Oppføring av 30 nye garasjer	
2010 - 2011	Utskifting av vann- og avløpsrør.	Rehabilitering av bad.
2006	utbedring av balkonger	



Selskap	Seksjon	Navn	Fordelingsbrøk	Sum utlign	økning
1128	1	Tove Wessel	3,644 %	kr	9 126,05
1128	2	Vidar Ansgar Aune	3,644 %	kr	9 126,05
1128	3	Liv Ragnhild Nordvik	3,644 %	kr	9 126,05
1128	4	Sigurd Lund Røer	2,713 %	kr	6 794,68
1128	5	Lona Karlsen	2,713 %	kr	6 794,68
1128	6	Britt Songe	3,644 %	kr	9 126,05
1128	7	Gro Steendal	3,644 %	kr	9 126,05
1128	8	Kirsten Hege Folger	3,644 %	kr	9 126,05
1128	9	Lise Frogner	3,644 %	kr	9 126,05
1128	10	Elisabeth Vogt Stafv	3,644 %	kr	9 126,05
1128	11	Bjørn Gunnar Pedersen	2,713 %	kr	6 794,68
1128	12	Øyvind Rynning Nielsen	2,713 %	kr	6 794,68
1128	13	Aud Midtsund	3,644 %	kr	9 126,05
1128	14	Tore Våge	3,644 %	kr	9 126,05
1128	15	Jorun Onsvaag (bo)	3,644 %	kr	9 126,05
1128	16	Ronny Johannessen	3,644 %	kr	9 126,05
1128	17	Håkon Navestad	2,713 %	kr	6 794,68
1128	18	Peder Haug Edvardsen	2,713 %	kr	6 794,68
1128	19	Amy Stinchcombe	3,644 %	kr	9 126,05
1128	20	Inger-Johanne Bjørgan	3,644 %	kr	9 126,05
1128	21	Barbro Antonsen	3,644 %	kr	9 126,05
1128	22	Arnar Audum	3,644 %	kr	9 126,05
1128	23	Lars André Holtehagen	2,713 %	kr	6 794,68
1128	24	Lars Christian Brenaas	2,713 %	kr	6 794,68
1128	25	Brit Holm	3,644 %	kr	9 126,05
1128	26	Frank Stenrud	3,644 %	kr	9 126,05
1128	27	Lis Birgitte Gerhardt	3,644 %	kr	9 126,05
1128	28	Ronny Nagell-Eriksen	3,644 %	kr	9 126,05
1128	29	Ingvild Kjos	2,713 %	kr	6 794,68
1128	30	Kristin Stangerhaugen	2,713 %	kr	6 794,68
				kr	250 467,80



Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at AS Kastellhagen Byggelag II inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømaking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.



Kostnader

AS Kastellhagen Byggelag II må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- pr lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Aksjeeiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for aksjeselskapets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Aksjeeiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i AS Kastellhagen Byggelag II aksjeselskap vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak:



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 1128 Selskapsnavn: AS Kastellhagen Byggelag II

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.