



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 424 446
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CASA CALMEYER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 762 623	3 434 162
Sum inntekter		3 762 623	3 434 162
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 763 806	1 781 183
Sum kostnader		1 849 381	1 866 758
Driftsresultat		1 913 241	1 567 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 011	686
Sum finansinntekter		3 011	686
Annen finanskostnad		884 592	555 307
Sum finanskostnader		884 592	555 307
Netto finans		-881 581	-554 621
Ordinært resultat før skattekostnad		1 031 660	1 012 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 031 660	1 012 783
Årsresultat		1 031 660	1 012 783
Totalresultat		1 031 660	1 012 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 031 660	1 012 783
Sum overføringer og disponeringer		1 031 660	1 012 783



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		83 766 600	83 766 600
Sum varige driftsmidler		83 766 600	83 766 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		83 766 600	83 766 600
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		160 873	96 226
Sum fordringer		160 873	96 226
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		562 472	351 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 472	351 656
Sum omløpsmidler		723 346	447 882
SUM EIENDELER		84 489 946	84 214 482

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 592 848	23 561 188
Sum opptjent egenkapital		24 592 848	23 561 188
Sum egenkapital		24 762 848	23 731 188
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 201 816	34 990 579
Øvrig langsiktig gjeld		25 129 980	25 129 980
Sum annen langsiktig gjeld		59 331 796	60 120 559
Sum langsiktig gjeld		59 331 796	60 120 559
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 215	3 356
Leverandørgjeld		10 240	35
Annen kortsiktig gjeld		377 846	359 345
Sum kortsiktig gjeld		395 301	362 736
Sum gjeld		59 727 097	60 483 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 489 946	84 214 482



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481394

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 424 446
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CASA CALMEYER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 990 424 446
BORETTSLAGET CASA CALMEYER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 762 623	3 434 162
Sum inntekter		3 762 623	3 434 162
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 763 806	1 781 183
Sum kostnader		1 849 381	1 866 758
Driftsresultat		1 913 241	1 567 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 011	686
Sum finansinntekter		3 011	686
Annen finanskostnad		884 592	555 307
Sum finanskostnader		884 592	555 307
Netto finans		-881 581	-554 621
Ordinært resultat før skattekostnad		1 031 660	1 012 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 031 660	1 012 783
Årsresultat		1 031 660	1 012 783
Totalresultat		1 031 660	1 012 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 031 660	1 012 783
Sum overføringer og disponeringer		1 031 660	1 012 783



Sum opptjent egenkapital	24 592 848	23 561 188
Sum egenkapital	24 762 848	23 731 188
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	34 201 816	34 990 579
Øvrig langsiktig gjeld	25 129 980	25 129 980
Sum annen langsiktig gjeld	59 331 796	60 120 559
Sum langsiktig gjeld	59 331 796	60 120 559
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 215	3 356
Leverandørgjeld	10 240	35
Annen kortsiktig gjeld	377 846	359 345
Sum kortsiktig gjeld	395 301	362 736
Sum gjeld	59 727 097	60 483 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	84 489 946	84 214 482



Organisasjonsnr: 990 424 446
BORETTSLAGET CASA CALMEYER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Borettslaget Casa Calmeyer

13. april 2023

Selskapsnummer: 1187





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Casa Calmeyer

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 årsmøtet:

13. april 2023 kl. 18:00, OBOS, Hammersborg torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Inga
5. Individuelle vannmålere - fjernvarme
6. Inneareal
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Casa Calmeyer



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 2023-03-14_Årsrapport til styrevernet.no.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 4

Inga

Forslag fremmet av:

Inga Melnikaviciute

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rusavhengighet ,romfolk.

Sitter ved inngangsdør,hjør fra seg,brukte sprøyter overalt .Fare for smitte (hepatitt A,C),noen er redde å gå forbi.

Styrets innstilling

Styret har ifjor fått skiftet ut brostein med asfalt for å lette ren- og vedlikehold av inngangspartiet. I den anledning ble det også vurdert etablering av port-løsning for å vanskeliggjøre opphold ved inngangspartiet. En slik portløsning vil medføre store kostnader, anslagsvis opp imot ca. 500 000,- (herunder bygningsmessige tilpasninger), og utløse søknadsplikt til kommunen. Styrets vurdering av saken i 2022 var at en eventuell fordel av at opphold under tak ved inngangspartiet vanskeliggjøres/reduseres, ikke oppveies av ulempene tiltaket medfører av bygningsmessige inngrep og, ikke minst, kostnader.

En port vil kun ha potensiale til å løse utfordringen med uønsket opphold direkte utenfor eget inngangsparti, og vil formodentlig kun flytte problemet til nabobyggene, eller i verste fall kun noen få meter.

I revidert vaktmesterinstruks er det lagt vekt på hyppig renhold og fjerning av søppel o.l. fra inngangspartiet, noe vi håper er et vel så effektivt tiltak som fysiske stengelser.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke tas til følge.

Forslag til vedtak 1

Få tillatelse til å bestille inngangsport som forhindrer å ha skjult sted til uvedkommende.

Forslag til vedtak 2

Forslaget tas ikke til følge, men borettslagets pågående arbeid med å sørge for et rent og luktfritt inngangsparti, fortsettes.



Sak 5

Individuelle vannmålere - fjernvarme

Forslag fremmet av:

Simon Evtun

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Individuelle vannmålere i hver leilighet vil åpenbart gi den eneste riktige-, og sånn sett rettferdig fordeling/belastning av Fjernvarmekostnaden, der den enkelte betaler kun for det en selv har brukt (les; og ikke for andre i tillegg), i motsetning til dagens ordning som fordeles etter eierbrøk/BRA-areal. Generelt faller dette urimelig og uforholdsmessig dårlig ut, og spesielt hvis man f.eks. bor alene i en av de største leilighetene, og kun bruker radiator i stue, i tillegg til begrenset øvrig vannforbruk (vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjing/kroppsvask, matlaging, rengjøring etc). Slik det er nå, betaler man i praksis (i tillegg til eget forbruk), også for andres vannforbruk, mens andre på sin side får sitt vannforbruk betalt av nabo(er) - og slik er det vel ingen som ønsker å ha det?

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at enkelte kan oppleve kostnadsfordeling etter eierbrøk som noe urettferdig. Installasjon av målere og administrasjon av forbrukt energi vil (forretningsfører eller andre må sørge for avlesning og korrekt fakturering etter faktisk forbruk -- denne administrasjonskostnaden vil løpe i overskuelig fremtid), etter OBOS' erfaringer, medføre såpass store merkostnader at dette normalt ikke vurderes som regningssvarende for den gjengse beboer.

Styret vurderer derfor ikke at fordelene (registrert faktisk forbruk fremfor estimert på grunnlag av eierbrøk (basert på leilighetens areal) med innføring av målt forbruk av varmtvann oppveier ulempene (kostnader til installasjon og løpende administrasjon), og foreslår derfor at forslaget ikke tas til følge.

Ved evt. vedtak av forslag 1, foreslås det at det angis økonomiske og praktiske konsekvenser av forslaget.

Forslag til vedtak 1

Individuelle vannmålere i hver leilighet.

Forslag til vedtak 2

Styret forslår at forslaget ikke tas til følge.



Sak 6

Inneareal

Forslag fremmet av:

Frank Mortensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er på tide å freshe opp fellesområdene innvendig.

Styrets innstilling

Styret er positive til at fellesarealene skal fremstå innbydende og trivelige for alle beboere og gjester. I 2022 har styret sørget for ny maling og oppslagstavle i deler av vestibylen. Dette arbeidet ble gjort med egeninnsats, og kostnader ble dekket av borettslaget.

Styret har også et pågående arbeid med vurdering av bedre organisering av sykkelrommet -- innspill mottas med takk.

Forslagene under vil kunne falle inn under de mandatene styret har til å sørge for normalt vedlikehold. Dersom det ønskes større oppgraderinger, bør dette spesifiseres nærmere, inkl. praktiske og økonomiske konsekvenser, før vedtak fattes.

Styret stiller seg normalt positive til forslag til konkrete tiltak, fortrinnsvis dersom de kan gjennomføres på en kostnadseffektiv måte med egeninnsats eller på dugnad. Slike forslag kan gjerne stilles løpende til styret gjennom året, og behøver i mange tilfeller ikke egne vedtak på årsmøtet.

Forslag til vedtak 1

Vi burde pusse opp inngangsparti og oppganger med ny maling.

Plastlister i trapp bør sjekkes og festes.

Organisere sykkelrom.

Få fikset kamerautstyret.

Forslag til vedtak 2

Tiltakene i forslag 1 vurderes i stor grad å falle under styrets mandat til løpende vedlikehold, og krever, etter styrets mening, ikke egne vedtak. Unntak kan gjelde for maling av oppganger, med mindre dette gjøres på dugnad eller på annet vis til lav kostnad. Styrets foreslår derfor at tiltak som krever avstemming på årsmøte konkretiseres med praktisk og økonomisk konsekvens, som minimum. Andre, mindre tiltak foreslås gjennomført som del av styrets vanlige vedlikeholdsarbeid.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Tjernsli
Ønsker i utgangspunktet ikke, men kan stille for en kortere periode.
- Tony Idström

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Cicilie Tronvik
Mener jeg har noe å bidra med, er engasjert.
- Frank Mortensen
Jeg stiller gjerne opp for borettslaget når det trengs, helst vara. Kan vurdere andre verv dersom det blir problem.
- Henrik Lødrup Parnemann
Tilbyr seg å stille som ordinært styremedlem 1 år for å sikre kontinuitet i styret.
- Thomas Winsjansen
Jeg har vært med i styret de tre siste gårdene jeg har bodd i, så jeg har endel erfaring med styrearbeid. Jeg vil gjerne være med å bidra til at huset vårt fortsatt er et bra sted å bo :)
- Tony Mikael Idström
Har lyst til å fortsette med å gjøre borettslaget vårt til et fint sted å bo i :)

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Cicilie Tronvik
Mener jeg har noe å bidra med, er engasjert.
- Frank Mortensen
Jeg stiller gjerne opp for borettslaget når det trengs, helst vara. Kan vurdere andre verv dersom det blir problem.
- Torhild Bakke



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Lødrup Parnemann	Osterhaus' Gate 8 B
Styremedlem	Tony Mikael Idström	Osterhaus' Gate 8 A
Styremedlem	Jan Tjernsli	Osterhaus' Gate 8 B
Varamedlem	Frank Mortensen	Osterhaus' Gate 8 A

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. Styret kan også kontaktes via denne siden.

Generelle opplysninger om Borettslaget Casa Calmeyer

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Borettslaget Casa Calmeyer er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990424446, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 92

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Casa Calmeyer har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret i borettslaget Casa Calmeyer

Oslo, 13.3.2023

Årsberetning for 2022

Styret har det siste året bestått av Tony Idström, Jan Tjernsli og Henrik Lødrup Parnemann, samt varamedlem Frank Mortensen.

Styret har, som i tidligere år, jobbet med å holde kostnadene til borettslaget lave. Inngåtte avtaler med faste kostnader revurderes løpende. Rentebetingelsene på fellesgjelden har endret seg vesentlig det siste året, og vil sannsynligvis øke noe mer i den nærmeste fremtid. Styret jobber kontinuerlig med å holde kapitalkostnadene nede, og på et konkurransedyktig nivå.

Det siste året har vært preget av stor prisvekst, og som følge ble felleskostnadene justert fom. mars 2022 og 1.1.2023, som tidligere kommunisert via Vibbo.

Nåværende renholdsfirma skiftes ut ila. våren, dels pga. varierende erfaringer med kvalitet, og dels for å oppnå bedre betingelser.

Siden i høst har bakgården vært preget av byggeaktivitet og stillas for nabogården (Calmeyers gate 12). Her har styret fått forhandlet frem en avtale for leie av grunnen dette stillaset står på og tilhørende sikkerhetssone. Avtalen medfører at vårt fellesskap får inn ekstra inntekter hver måned så lenge stillaset står der - per 31.1.2023 har vi fakturert for over 200 000,-, og det påløper ca. 40 000,- hver måned arealene benyttes. Dette utgjør i overkant av ca. 1000,- per andel hver måned, så dette er gode penger som vil bidra til at vi ikke behøver å øke felleskostnadene i samme grad som om vi hadde lånt vekk arealene vederlagsfritt. Selv om stillaset ikke er pent, og opptar store deler av bakgården, har vi hatt litt flaks med fremdriftsplanen til entreprenør, ved at arbeidene foregår i vinterhalvåret, og er planlagt avsluttet ila. våren. Når stillaset tas ned, vil også gavlveggen mot vår bakgård være rehabilitert, med nypusset overflate i terrakotta-farge og med redusert risiko for nedfall. Som en del av avtalen skal entreprenør naturligvis tilbakestilles arealene til opprinnelig tilstand, med gjenplantning av busker o.l., i samråd med borettslaget – interesserte beboere kan ta kontakt med styret dersom de ønsker å bidra i dette arbeidet med ønsker/oppfølging av planter o.l.

Hensatt søppel og brukte møbler er et gjentakende problem. Styret minner om at det ligger en mini-gjenbruksstasjon på Fredensborg (Caltex-bygget), samt at glass og metall kan/skal kastes i container ved returpunkt (f.eks. ved Ankerbrua). Hensetting av møbler utenfor bygget skal ikke skje - gi det heller bort eller selg på Finn.no eller lignende. Det er også mulig å rette en anmodning til styret om at det bestilles en container til fri benyttelse for alle beboere. Dersom styret vurderer dette som hensiktsmessig, varsles dette alle beboere i god tid. Kostnadene ved dette deles på alle beboere via borettslagets drift.

I 2022 ble det anskaffet nye, robuste og forhåpentligvis tilnærmet vedlikeholdsfrie sittegrupper til både takterrasse og bakgård, bestilt og montert av styret på sensommeren.



Det har ikke vært utført større bygningsmessige tiltak på eiendommen siden forrige årsmøte. Tiltaket med å erstatte brostein med asfalt ved inngangspartiet oppleves å ha gitt positiv effekt på problemet med sjenerende lukt utenfor inngangspartiet, da dette har lettet renhold og avrenning.

Borettslaget har første del av 2022 opplevd stor trafikk til en av andelene som har vært utleid. Dette medførte en del sjenanse for berørte naboer, som fikk fremmede på døren i tide og utide, i tillegg til uønskede gjester i bygget. I minst ett tilfelle ble også brannalarm utløst manuelt uten grunn. Eier ble pålagt å avslutte leieforholdet, og dette ble gjort i tråd med pålegg. Styret ønsker å benytte anledningen til å minne om at utleie av leiligheter som hovedregel skal godkjennes av styret, jf. vilkårene i borettslagets vedtekter § 4-2.

Dersom borettslaget ønsker å opprettholde den grønne atmosfæren urbant landbruk-prosjektet som borettslaget tidligere har mottatt støtte fra kommunen til, er det avgjørende at interesserte melder seg til å bidra i hagekomiteen. Innsatsen behøver ikke være omfattende, men dersom du ønsker hyggelige og grønne omgivelser, oppfordres du til å melde deg til styret. Styret kan stille med økonomiske midler til utstyr og beplantning, men er avhengig av at noen påtar seg ansvaret med oppfølging og stell, ettersom det er ønskelig å unngå kostnader til ekstern hjelp til dette arbeidet. Dette gjelder også dersom noen ønsker å påta seg ansvaret for å gjøre uteoppholdsarealene mer innbydende. Det byr seg ila. våren en sjelden mulighet til å få være med på å bestemme hvordan deler av bedene bakgården skal re-plantas (til og med uten stor egeninnsats!), så interesserte bes melde seg til styret.

Styret ønsker alle nye beboere hjertelig velkommen, og håper de har eller vil finne seg godt til rette i borettslaget. Henvendelser til styret kan gjøres via casacalmeyer@gmail.com.

Vel møtt til fysisk (!) årsmøte!

Styret i borettslaget Casa Calmeyer

Tony Idström
styremedlem

Henrik Lødrup Parnemann
styreleder

Jan Tjernsli
styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger på kapitalkostnader (IN lånet) og økning av felleskostnadene.

Finanskostnader er 363 000 høyere enn budsjettet som følge av økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 183 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Casa Calmeyer.

Lån

Borettslaget Casa Calmeyer har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og 11% økning på fjernvarme fra 01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Casa Calmeyer

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Casa Calmeyer som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 2. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EDBUY-CBJ8L-OZC31-DTV56-E7X3I-6XHH4



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."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-02 12:59:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EDBUY-CB88L-OZC31-DTV56-E7X3I-6XHH4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator, <https://penneo.com/validator>

15 av 27 Penneo validator 2023-03-14 Årsrapport til styret online.no.pdf



BORETTSLAGET CASA CALMEYER ORG.NR. 990 424 446, KUNDENR. 1187

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		85 147	282 293	85 147	328 044
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 031 660	1 012 783	925 575	1 240 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-788 763	-909 930	-766 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-300 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		242 897	-197 147	159 575	1 240 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		328 045	85 146	244 722	1 568 544

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		723 346	447 882
Kortsiktig gjeld		-395 301	-362 736
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		328 045	85 146



BORETTSLAGET CASA CALMEYER
ORG.NR. 990 424 446, KUNDENR. 1187

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 632 970	1 396 070	1 378 644	1 721 064
Innkrevde felleskostnader		2 2 032 644	1 736 592	1 872 356	2 153 936
Andre inntekter	3	97 009	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 762 623	3 134 162	3 251 000	3 875 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 500	-12 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-6 076	-6 181	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 270	-83 595	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-5 288	-1 291	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-154 297	-233 387	-208 000	-183 000
Forsikringer		-18 742	-20 024	0	0
Kommunale avgifter	9	-28 391	-16 289	0	0
Kostnader sameie	20-1	259 232	-1 265 824	-1 195 425	-1 420 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 693	-179 452	-190 000	-205 000
Andre driftskostnader	10	-13 817	24 860	-3 500	-603 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 849 381	-1 866 758	-1 804 425	-2 634 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 913 241	1 267 404	1 446 575	1 240 500
Innbetalt andel fellesgjeld		0	300 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 913 241	1 567 404	1 446 575	1 240 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 011	686	0	0
Finanskostnader	12	-884 592	-555 307	-521 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-881 581	-554 621	-521 000	0
ÅRSRESULTAT		1 031 660	1 012 783	925 575	1 240 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 031 660	1 012 783		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 390 600	75 390 600
Tomt		8 376 000	8 376 000
SUM ANLEGGSMIDLER		83 766 600	83 766 600
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 717	7 677
Forskuddsbetalte kostnader		101 797	0
Andre kortsiktige fordringer	14	46 359	88 549
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	221 875	236 421
Driftskonto OBOS-banken		232 214	7 753
Sparekonto OBOS-banken		108 383	107 483
SUM OMLØPSMIDLER		723 346	447 882
SUM EIENDELER		84 489 946	84 214 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 5000		170 000	170 000
Annen egenkapital	15	24 592 848	23 561 188
SUM EGENKAPITAL		24 762 848	23 731 188
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 201 816	34 990 579
Borettsinnskudd	17	25 129 980	25 129 980
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 331 796	60 120 559
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 793	40 840
Leverandørgjeld		10 240	35
Påløpte renter		7 215	3 356
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	221 875	236 421
Annen kortsiktig gjeld	18	86 178	82 084
SUM KORTSIKTIG GJELD		395 301	362 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 489 946	84 214 482
Pantstillelse	19	84 029 980	84 029 980
Garantiansvar	20	221 875	236 420



Oslo, __.__.2023
Styret i Borettslaget Casa Calmeyer

Henrik Lødrup Parnemann

Tony Mikael Idström Jan Tjernsli

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 308 732
Fjernvarme	396 000
Kabel-tv	154 632
Vedlikeholdsfond	105 024
Nedbetaling	39 900
Eiendomsskatt	28 356
Kapitalkostnader på IN-lån	1 531 644
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	101 326
Overført til kapitalkostnader	-1 632 970
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 032 644

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Grunnleie fra nabogården ifbm oppussing	96 502
Regnskapskorrigeringer	7
Nøkler	500
SUM ANDRE INNTEKTER	97 009

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 076.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 288
SUM KONSULENTHONORAR	-5 288

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**



Drift/vedlikehold bygninger	-15 225
Drift/vedlikehold elektro	-1 483
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 981
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 889
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 485
Kostnader dugnader	-3 235
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-154 297

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-28 391
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-28 391

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-9 163
Andre kontorkostnader	-120
Telefon, annet	-1 763
Bank- og kortgebyr	-2 758
Konstaterte tap	-13
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 817

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	412
Renter av sparekonto i OBOS-banken	900
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 699
SUM FINANSINNTEKTER	3 011

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-883 998
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-594
SUM FINANSKOSTNADER	-884 592

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	83 766 600
Utskilt tomteverdi	-8 376 000
SUM BYGNINGER	75 390 600

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.208/bnr.92

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	46 359
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	46 359

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 315 221
Egenkapital fra IN tidligere	21 136 624
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-1 858 997
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 592 848

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,15 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2019	-200 000
Nedbetalt tidligere	160 209
Nedbetalt i år	39 791

0

Obos-banken (refin fra Handelsbanken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2008	-58 636 620
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 549 208
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	748 972
Nedbetalt tidligere, IN	21 136 624
Nedbetalt i år, IN	0



	-34 201 816
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-34 201 816

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-25 129 980
SUM BORETTSINNSKUDD	-25 129 980

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Akkumulert avregning Sameiet	-86 178
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-86 178

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 129 980
Pantelån	34 201 816
Beregnete IN-forpliktelser	19 277 627
TOTALT	78 609 423

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 390 600
Tomt	8 376 000
TOTALT	83 766 600

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2286/3093 deler av Sameiet Casa Calmeyer.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Casa Calmeyer, som utgjør kr 221 875.

Selskapets andel i Sameiet Casa Calmeyer vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Casa Calmeyer er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector forsikring ASA med polisenummer 2367210-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04** og **01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.04.23

Selskapsnummer: 1187 **Selskapsnavn:** Borettslaget Casa Calmeyer

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.