



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 105 805  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAMOMILLE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

### 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, 30.05.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 3 383 518        | 3 052 716        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>3 383 518</b> | <b>3 052 716</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 198 534          | 190 547          |
| Annen driftskostnad                          |      | 2 076 869        | 1 948 310        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>2 275 403</b> | <b>2 138 857</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>1 108 115</b> | <b>913 859</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 5 180            | 1 369            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>5 180</b>     | <b>1 369</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | 706 741          | 448 772          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>706 741</b>   | <b>448 772</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-701 561</b>  | <b>-447 403</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>406 555</b>   | <b>466 456</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>406 555</b>   | <b>466 456</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>406 555</b>   | <b>466 456</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>406 555</b>   | <b>466 456</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 406 555          | 466 456          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>406 555</b>   | <b>466 456</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                    |                    |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                  | 0                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 179 678 684        | 179 685 437        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 179 678 684        | 179 685 437        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Andre fordringer                           |      | 48 485             |                    |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 48 485             | 0                  |
| Sum anleggsmidler                          |      | 179 727 168        | 179 685 437        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                               |      |                    |                    |
| Sum varer                                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                    |                    |
| Andre fordringer                           |      | 140 995            | 102 276            |
| Sum fordringer                             |      | 140 995            | 102 276            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                    |                    |
| Sum investeringer                          |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 944 592            | 827 414            |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 944 592            | 827 414            |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 085 587          | 929 691            |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>180 812 755</b> | <b>180 615 128</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 225 000            | 225 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>225 000</b>     | <b>225 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |      | 117 948 041        | 117 541 487        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>117 948 041</b> | <b>117 541 487</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>118 173 041</b> | <b>117 766 487</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 24 989 512         | 25 292 302         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 37 573 244         | 37 525 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>62 562 756</b>  | <b>62 817 302</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>62 562 756</b>  | <b>62 817 302</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 14 356             | 2 576              |
| Leverandørgjeld                          |      | 62 415             | 15 623             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 188                | 13 140             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>76 958</b>      | <b>31 339</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>62 639 714</b>  | <b>62 848 641</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>180 812 755</b> | <b>180 615 128</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408050

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 105 805  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAMOMILLE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

**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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 993 105 805  
KAMOMILLE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 3 383 518        | 3 052 716        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>3 383 518</b> | <b>3 052 716</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 198 534          | 190 547          |
| Annen driftskostnad                          |             | 2 076 869        | 1 948 310        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>2 275 403</b> | <b>2 138 857</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>1 108 115</b> | <b>913 859</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 5 180            | 1 369            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>5 180</b>     | <b>1 369</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             | 706 741          | 448 772          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>706 741</b>   | <b>448 772</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-701 561</b>  | <b>-447 403</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>406 555</b>   | <b>466 456</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>406 555</b>   | <b>466 456</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>406 555</b>   | <b>466 456</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>406 555</b>   | <b>466 456</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 406 555          | 466 456          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>406 555</b>   | <b>466 456</b>   |



Organisasjonsnr: 993 105 805  
KAMOMILLE BORETTSLAG

## 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

179 678 684 179 685 437

Sum varige driftsmidler

179 678 684 179 685 437

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

48 485

Sum finansielle

anleggsmidler

48 485

0

Sum anleggsmidler

179 727 168 179 685 437

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

#### Fordringer

Andre fordringer

140 995

102 276

Sum fordringer

140 995

102 276

#### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

944 592

827 414

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

944 592

827 414

Sum omløpsmidler

1 085 587

929 691

SUM EIENDELER

180 812 755 180 615 128

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

225 000

225 000

Sum innskutt egenkapital

225 000

225 000

Opptjent egenkapital



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital                 | 117 948 041        | 117 541 487        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>117 948 041</b> | <b>117 541 487</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>118 173 041</b> | <b>117 766 487</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| Langsiktig gjeld                  |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| Annen langsiktig gjeld            |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 24 989 512         | 25 292 302         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 37 573 244         | 37 525 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>62 562 756</b>  | <b>62 817 302</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>62 562 756</b>  | <b>62 817 302</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 14 356             | 2 576              |
| Leverandørgjeld                   | 62 415             | 15 623             |
| Annen kortsiktig gjeld            | 188                | 13 140             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>76 958</b>      | <b>31 339</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>62 639 714</b>  | <b>62 848 641</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>180 812 755</b> | <b>180 615 128</b> |



Organisasjonsnr: 993 105 805  
KAMOMILLE BORETTSLAG

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

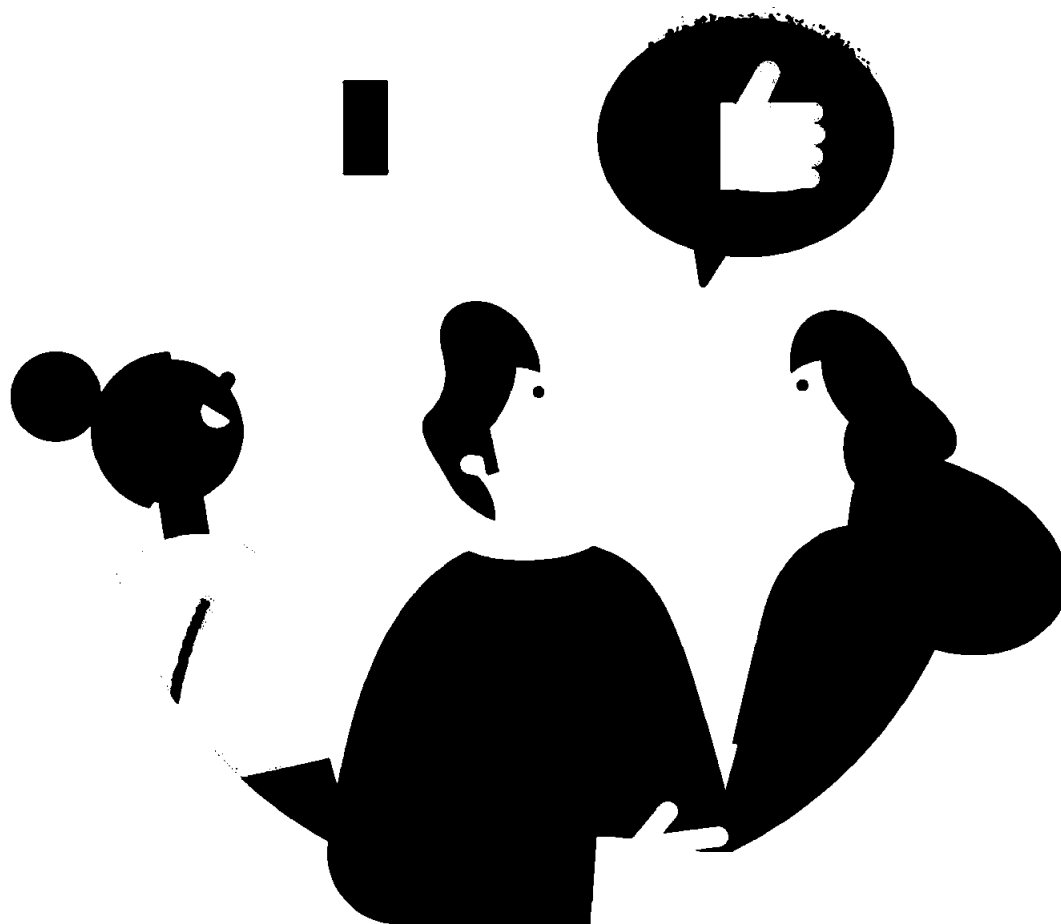
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

0645 Kamomille Borettslag





## Til andelseierne i Kamomille Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 12. april 2023 kl. 18.00 i Fryser'n, Grusveien 2, 1158 Oslo.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kamomille Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Kamomille Borettslag  
avholdes onsdag 12. april 2023 kl. 18.00 i Fryser'n, Grusveien 2, 1158 Oslo.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Ekstra honorar til styreleder for arbeid ut over ordinært styrearbeid  
Se side 24.

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år  
Se valgkomiteens innstilling på side 25.

Oslo, 1. mars 2023  
Styret i Kamomille Borettslag

Svein Knutsen /s/

Svein-Harald Stavnes Wennevik /s/  
Madeleine Nygård /s/

Lars Petter Holmen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                               |                     |
|-------------|-------------------------------|---------------------|
| Leder       | Svein Knutsen                 | Mellombølgen 137 L  |
| Nestleder   | Svein-Harald Stavnes Wennevik | Steingrims Vei 29 B |
| Styremedlem | Lars Petter Holmen            | Mellombølgen 139 E  |
| Styremedlem | Madeleine Nygård              | Mellombølgen 137 E  |
| Varamedlem  | Olve Lundetræ                 | Mellombølgen 139 M  |
| Varamedlem  | Marit Hauge Mansaray          | Mellombølgen 137 B  |

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|              |                               |                     |
|--------------|-------------------------------|---------------------|
| Deleger      | Svein Knutsen                 | Mellombølgen 137 L  |
| Varadelegert | Svein-Harald Stavnes Wennevik | Steingrims Vei 29 B |

#### Valgkomiteen

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Jørgen Brannstorph | Mellombølgen 139 R |
| Tore Sørheim       | Mellombølgen 135 P |
| Signe Tveter       | Mellombølgen 137 M |

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på mail: [kamomille.borettslag@gmail.com](mailto:kamomille.borettslag@gmail.com).

#### 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 Kamomille Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Kamomille Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993105805, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 203

Første innflytting skjedde i 2008. Tomten ble kjøpt i 2008.

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.

Kamomille Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid i 2022

### Styremøter og beboerkontakt

Styret har avholdt fem møter i 2022. Det vektlegges å få ut informasjon om pågående saker med jevne mellomrom samt å ha god kontakt med beboerne. Styret håndterer henvendelser fortløpende og tilstreber å svare beboere så raskt som mulig.

### Vedlikehold

Det er gjennomført flere vedlikeholdstiltak i 2022. På rekkene som vender mot REMA1000 ble gjerder foran alle inngangspartier malt. Stolper foran inngangspartier i hele borettslaget ble også malt. Alle hvite fasadeplater ble vasket. Bord og benker på plassen ble malt. Enkelte steder er det lagt inn sperre langs undertaket for å hindre bygging av fuglereder, som stedvis har vært et problem. I en del av bodene kommer det inn fuktighet fra taket. Planlagt oppstart av utbedring av uteboder ble av ulike årsaker ikke startet opp i 2022.

Byggene ble sist malt i 2011, og det planlegges med sikte på maling i 2023. Før årsskiftet ble det utarbeidet et tilbudsgrunnlag, og fire selskaper ble invitert til å gi tilbud.

I garasjen ble det oppdaget store sprekker i to bærende søyler (ytre seksjon) og i taket mellom disse. Årsaken er at taket har beveget seg mot øst. Det er ikke kjent når bevegelsen skjedde. Det ble engasjert et selskap som utbedret sprekken, og søylene ble kledd med karbonduk og malt. Videre er det markert målepunkter i betongen for å kunne overvåke ev. fremtidige bevegelser.

Styret har tidligere fått låst østre bom med ekstra lås for å hindre budbiler i å komme inn i borettslaget. Tilsvarende tiltak er nå gjennomført på vestre bom. Beboere fremdeles kan kjøre inn i borettslaget dersom det er nødvendig. For å forebygge påkjørsler av budbiler, som ofte kjører fort, er det viktig å holde bommen låst.

Plenarealene har blitt klippet på dugnad med én frivillig per uke i vekstsesongen. Ca. 20 personer deltok i arbeidet.

### Ladeanlegg for elbiler i garasjen

I mai 2018 ble ladeanlegget i garasjen ferdigstilt. Ved årsskiftet 2022/23 hadde 24 boenheter ladeboks. Anlegget fungerer i hovedsak godt, med unntak av noen få reklamasjoner. Styring av anlegget, oppdatering av programvare, feilretting osv. skjer via internett. Avregning av elforbruk foretas en gang per år (januar). Pris for ladeboks er 25 000 kr ferdig montert og klar til bruk. Vi har mottatt strømstøtte fra staten i 2022 for elbillading.

### Vintertjenester

Borettslaget har de siste tre vintrene kjøpt vintertjenester av selskapet Gårdreform Snø og Grønt AS. Avtalen har en ramme på ca. 40 000 kr per år. Snørydding og strøing utføres nå i henhold til avtalen, og vi er godt fornøyde med kvaliteten på arbeidet.

### Utbygging av Mellombølgen 141

I mai 2021 ble «REMA-bygget» med tilhørende grunn solgt til selskapet Bunde Eiendom AS. Dette holder til på Hasle i Oslo. Ny eier har byttet arkitektfirma som det samarbeides med. Etter eierskiftet ble det gjort en del endringer i skisser for det planlagte nybygget, men kommunen har fremdeles omfattende med innvendinger til planene. Høsten 2022 ble prosjektet skrinlagt. Eier har uttalt til Nordstrand Blad at de vil se på andre muligheter for eiendommen, uten at vi kjenner til hva det er. Det ser derfor ut til at det ikke vil skje noe på tomten med det første.

### Planer for parkeringsarealet mot REMA1000

Eier av Bergkrystallen Parkering AS, som leier ut P-plasser ved borettslaget vårt, har engasjert arkitektfirma og fått utarbeidet skisse for rekkehus mellom de hvite tregarasjene og Rema1000. Det er avholdt forhåndskonferanse med kommunen. Den har fremmet svært mange merknader til tiltaket slik det er planlagt. Det må søkes om flere dispensasjoner, og kommunen har informert om at de ikke kan påregnes å bli innvilget. Styret har så langt ikke ment noe om planene. Eier av parkeringsselskapet har informert oss om at de er opptatt av å informere oss og avholde beboermøte. Som følge av omfattende merknader fra kommunen, og et krevende marked for nye boliger, er det usikkert om prosjektet blir tatt videre.

### Drift av Kamomille Sameie

Sameiet eies av borettslaget (ca. 80 % av andelene) og Bergkrystallen Parkering AS (ca. 20 % av andelene). Arealet utgjør ca. 10 dekar grunn som er seksjonert i en boligseksjon (det borettslagets bygg står) og en næringsseksjon (utleieplassene til Bergkrystallen Parkering). Driften finansieres av A-kontoinnbetalinger fra de to sameierne.

Garasjen med tilhørende utstyr vedlikeholdes etter behov, herunder drift av ventilasjonsanlegg, snøsmelleanlegg i nedkjørselen, belysning ute og i garasjen. Årlig vask av garasjen og feiing av uteområdet ble utført på våren av innleid selskap. Samarbeidet med Bergkrystallen Parkering AS fungerer godt.

### Andre saker

Det begynner å bli noen husdyr i borettslaget. Som de siste årene kom det også søknad om dette i fjor. Styret innvilger søknader om dyrehold dersom det ikke foreligger svært gode grunner for ikke å gjøre dette. Så langt har ikke dette skjedd.

### 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 budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalkostnadene. Disse ligger over budsjettert fordi det har vært renteøkninger i perioden. Økt inntjening under denne posten påvirker ikke resultatet da finanskostnadene og avdragene er økt tilsvarende.



**Driftskostnadene** er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre enn budsjettet under postene «andre driftskostnader», «energi/fyring» og «kostnader sameie». Styret har fokus på å holde kostnadene nede.

**Finanskostnadene** er høyere enn budsjettet og skyldes at det har vært renteøkninger i perioden.

## 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 ikke innbetalt noe på IN-ordningen (dvs. ekstra innbetalinger ut over ordinære månedlige innbetalinger).

## 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.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 280 000 til verdibevarende vedlikehold av bygningsmasse, til maling av husene og til utbedring av bodtakene.

## 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. Vi har budsjettet med en økning for å være på den sikre siden.

## Forsikring

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

## Lån

Kamomille Borettslag har to lån i OBOS banken og ett lån i Eika Boligkreditt.

Lånene OBOS banken har en flytende rente på 4,35 % nominell.

Lånet i Eika Boligkreditt har en flytende rente på 4,1 % nominell.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Det er budsjettert med ny opplåning til maling av husene og vedlikehold av bodene. Lånet er planlagt tatt opp som et annuitetslån over 10 år.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Fra 01.01.2023 vil forretningsførerhonoraret øke med 4,2 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

**Felleskostnader**

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene til kr 4 850 per måned fra 01.01.2023. Økningen utgjør 7,75 %. El-bil tillegget justeres individuelt fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**KAMOMILLE SAMEIE**

Borettslaget er medeier i Kamomille Sameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Kamomille Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kamomille Borettslag 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Oslo, 7. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## KAMOMILLE BORETTSLAG ORG.NR. 993 105 805, KUNDENR. 645

### 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<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>898 352</b>   | <b>786 690</b>   | <b>898 352</b>   | <b>1 008 629</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | 406 555          | 466 456          | 372 000          | -2 957 000       |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 0                | 0                | 0                | 3 100 000        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 17 -302 790      | -314 100         | -311 000         | -350 000         |
| Innsk. øremerk. bankkto                    | -241             | 0                | 0                | 0                |
| Økning egenkapital i fellesanlegg          | 6 753            | -40 694          | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>110 277</b>   | <b>111 662</b>   | <b>61 000</b>    | <b>-207 000</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>1 008 629</b> | <b>898 352</b>   | <b>959 352</b>   | <b>801 629</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               | 1 085 587        | 929 691          |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           | -76 958          | -31 339          |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>1 008 629</b> | <b>898 352</b>   |                  |                  |



## KAMOMILLE BORETTSLAG ORG.NR. 993 105 805, KUNDENR. 645

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 889 358           | 645 721           | 736 188           | 1 241 352         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 486 940         | 2 389 560         | 2 484 812         | 2 725 648         |
| Andre inntekter                    | 3    | 7 220             | 17 435            | 30 000            | 5 000             |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>3 383 518</b>  | <b>3 052 716</b>  | <b>3 251 000</b>  | <b>3 972 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -24 534           | -23 547           | -25 000           | -33 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -174 000          | -167 000          | -174 000          | -234 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -7 750            | -5 795            | -6 000            | -7 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -88 035           | -85 885           | -89 000           | -93 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -32 048           | -15 881           | -15 000           | -20 000           |
| Kontingenter                       |      | -9 000            | -9 000            | -9 000            | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -328 154          | -385 498          | -300 000          | -3 280 000        |
| Forsikringer                       |      | -198 510          | -177 961          | -199 000          | -228 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -751 655          | -711 220          | -749 000          | -951 000          |
| Kostnader sameie                   | 22   | -93 725           | -5 809            | -130 000          | -139 000          |
| Energi/fyring                      | 10   | -64 267           | -66 609           | -110 000          | -160 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -350 520          | -326 039          | -345 000          | -405 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -153 204          | -158 613          | -205 000          | -210 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 275 403</b> | <b>-2 138 857</b> | <b>-2 356 000</b> | <b>-5 770 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>1 108 115</b>  | <b>913 859</b>    | <b>895 000</b>    | <b>1 798 000</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 108 115</b>  | <b>913 859</b>    | <b>895 000</b>    | <b>1 798 000</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 5 180             | 1 369             | 1 000             | 1 000             |
| Finanskostnader                    | 13   | -706 741          | -448 772          | -545 000          | -1 160 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-701 561</b>   | <b>-447 403</b>   | <b>-544 000</b>   | <b>-1 159 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>406 555</b>    | <b>466 456</b>    | <b>351 000</b>    | <b>-2 957 000</b> |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 406 555           | 466 456           |                   |                   |

**KAMOMILLE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 993 105 805, KUNDENR. 645****BALANSE**

|                                  | Note | 2022               | 2021               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Bygninger                        | 14   | 164 620 000        | 164 620 000        |
| Tomt                             |      | 15 000 000         | 15 000 000         |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 22   | 58 684             | 65 437             |
| Miljøbankkonto, øremerket        |      | 48 485             | 0                  |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>179 727 168</b> | <b>179 685 437</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 97 178             | 84 435             |
| Andre kortsiktige fordringer     | 15   | 43 817             | 17 841             |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 435 306            | 222 231            |
| Driftskonto OBOS-banken II       |      | 15 452             | 15 453             |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 493 834            | 589 731            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>1 085 587</b>   | <b>929 691</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>180 812 755</b> | <b>180 615 128</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 45 * 5000   |      | 225 000            | 225 000            |
| Annen egenkapital                | 16   | 117 948 041        | 117 541 487        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>118 173 041</b> | <b>117 766 487</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 17   | 24 989 512         | 25 292 302         |
| Borettsinnskudd                  | 18   | 37 525 000         | 37 525 000         |
| Avsetning bomiljøtiltak          | 19   | 48 244             | 0                  |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>62 562 756</b>  | <b>62 817 302</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                  |      | 62 415             | 15 623             |
| Påløpte renter                   |      | 5 516              | 2 576              |
| Påløpte avdrag                   |      | 8 840              | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld           | 20   | 188                | 13 140             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>76 958</b>      | <b>31 339</b>      |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>180 812 755</b> | <b>180 615 128</b> |



14

Kamomille Borettslag

|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 21 | 181 620 000 | 181 620 000 |
| Garantiansvar | 22 | 16 189      | 5 520       |

Oslo, 1. mars 2023  
Styret i Kamomille Borettslag

Svein Knutsen /s/

Svein-Harald Stavnes Wennevik /s/  
Madeleine Nygård /s/

Lars Petter Holmen /s/

**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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 inntektføres 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                       | 2 430 540        |
| Kapitalkost. lån 2                    | 519 777          |
| Strøm EI-bil                          | 56 400           |
| Kapitalkostnader på IN-lån            | 298 978          |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån   | 11 258           |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 59 345           |
| Overført til kapitalkostnader         | -889 358         |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>  | <b>2 486 940</b> |

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

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Viderefakturert Kamomille Sameie | 7 290        |
| Regnskapskorrigering             | -70          |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>       | <b>7 220</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -24 534        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-24 534</b> |

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 2021/2022, og er på kr 174 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

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

|  |                |
|--|----------------|
| OPAK AS  | -23 938        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 610         |
| Arild Rebbeng regnskap og konsulenttjenester   | -2 500         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-32 048</b> |

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

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -183 210        |
| Drift/vedlikehold elektro         | -18 750         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -67 548         |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -54 675         |
| Kostnader dugnader                | -3 971          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-328 154</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -257 125        |
| Vann- og avløpsavgift         | -307 105        |
| Feieavgift                    | -9 619          |
| Renovasjonsavgift             | -177 806        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-751 655</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi           | -4 470         |
| Strøm oljefyr el.bereder   | -59 797        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-64 267</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -8 973          |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -4 528          |
| Diverse leiekostnader/leasing    | -99 370         |
| Andre fremmede tjenester         | -19 198         |
| Trykksaker                       | -970            |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -750            |
| Telefon, annet                   | -303            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 458          |
| Velferdskostnader                | -16 655         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-153 204</b> |

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 767          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 4 344        |
| Andre renteinntekter                | 69           |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>           | <b>5 180</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken          | -579 122        |
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS | -14 098         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken          | -113 521        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                    | <b>-706 741</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2008 | 164 620 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>164 620 000</b> |

Tomten er kjøpt

Gnr.159/bnr.203

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |               |
|---|---------------|
| Finansavregning                         | 5 901         |
| Avregnet elbil. Faktureres i 2023       | 37 916        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>43 817</b> |

**NOTE 16:****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital            | 15 707 722         |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 114 373 378        |
| Egenkapital fra IN 2022         | 0                  |
| Reduksjon EK fra IN             | -12 133 059        |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>117 948 041</b> |

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: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 4,10% løpetid 50 år

Opprinnelig, 2008

-107 772 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

87 151 870

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2022

-20 620 130

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 28.09.38

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

OBOS-banken

Renter 31.12: 4,10 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2008

-34 323 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 968 533

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

196 715

Nedbetalt tidligere, IN

27 221 508

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2022

-3 936 244

Lånet er et annuitetslån.

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

Eika Boligkreditt AS

Renter 31.12: 4,10 %, løpetid 10 år

Lånet er et serielån med flytende rente.

Opprinnelig 2017

-500 000

Nedbetalt tidligere

-39 213

Nedbetalt i år

106 075

-433 138

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-24 989 512****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.



Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.  
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr   | Nordea, lån 1 Refinansiert 24.01.12 | Første avdrag er 30/09-2038 |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038</b> |                                     |                             |
| 144  |                                     | 1 450                       |
| 125  |                                     | 4 100                       |
| 109  |                                     | 4 750                       |
| 102  |                                     | 5 650                       |
| 103  |                                     | 5 700                       |
| 105  |                                     | 5 950                       |
| 118  |                                     | 6 100                       |
| 115  |                                     | 6 300                       |
| 133  |                                     | 6 500                       |
| 122  |                                     | 6 750                       |
| <b>NOTE: 18</b>  |                                     |                             |
| <b>BORETTSINNSKUDD</b>                                     |                                     |                             |
| Opprinnelig 2008   |                                     | -37 525 000                 |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>                                 |                                     | <b>-37 525 000</b>          |
| <b>NOTE: 19</b>  |                                     |                             |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>                              |                                     |                             |
| Avsetning bomiljøtiltak                                    |                                     | -48 244                     |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>                          |                                     | <b>-48 244</b>              |
| <b>NOTE: 20</b>  |                                     |                             |
| <b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>                              |                                     |                             |
| Gebyrer  |                                     | -188                        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>                          |                                     | <b>-188</b>                 |

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd            | 37 525 000         |
| Pantelån                   | 24 989 512         |
| Påløpte avdrag             | 8 840              |
| Beregnete IN-forpliktelser | 102 240 319        |
| <b>TOTALT</b>              | <b>164 763 671</b> |

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

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 164 620 000        |
| Tomt          | 15 000 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>179 620 000</b> |

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar***

Selskapet eier 85,64 % (6562/7662 deler) av Kamomille sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Kamomille sameie som utgjør kr 16 189,18.

Selskapets andel i Kamomille sameie vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



**KAMOMILLE SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 205 648, KUNDENR. 661**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innbetalinger                      |      | 180 000          | 130 000          | 250 000          | 250 000          |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>180 000</b>   | <b>130 000</b>   | <b>250 000</b>   | <b>250 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 2    | -2 087           | -2 002           | -2 000           | -3 000           |
| Styrehonorar                       | 3    | -14 800          | -14 200          | -15 000          | -16 000          |
| Forretningsførerhonorar            |      | -34 095          | -33 265          | -34 000          | -36 000          |
| Konsulenthonorar                   |      | 0                | 0                | -3 000           | -3 000           |
| Drift og vedlikehold               | 4    | -42 583          | -16 364          | -40 000          | -55 000          |
| Forsikringer                       |      | -19 273          | -17 463          | -19 000          | -21 000          |
| Energi/fyring                      |      | -71 802          | -69 569          | -135 000         | -135 000         |
| Andre driftskostnader              | 5    | -2 048           | -2 051           | -2 000           | -2 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-186 688</b>  | <b>-154 913</b>  | <b>-250 000</b>  | <b>-271 000</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-6 688</b>    | <b>-24 913</b>   | <b>0</b>         | <b>-21 000</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 6    | 257              | 81               | 0                | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>257</b>       | <b>81</b>        | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-6 431</b>    | <b>-24 832</b>   | <b>0</b>         | <b>-21 000</b>   |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -6 431           | -24 832          |                  |                  |



**KAMOMILLE SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 205 648, KUNDENR. 661**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2022          | 2021          |
|---------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |               |               |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |               |               |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 65 946        | 46 903        |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 20 702        | 40 521        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>86 648</b> | <b>87 423</b> |
| <hr/>                           |      |               |               |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>86 648</b> | <b>87 423</b> |
| <br>                            |      |               |               |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |               |               |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |               |               |
| Opptjent egenkapital            | 7    | 62 090        | 68 521        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>62 090</b> | <b>68 521</b> |
| <br>                            |      |               |               |
| <b>GJELD</b>                    |      |               |               |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |               |               |
| Leverandørgjeld                 |      | 24 558        | 6 968         |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 0             | 11 934        |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>24 558</b> | <b>18 903</b> |
| <hr/>                           |      |               |               |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>86 648</b> | <b>87 423</b> |
| <br>                            |      |               |               |
| Pantstillelse                   |      | 0             | 0             |
| Garantiansvar                   |      | 0             | 0             |

Oslo, 8. februar 2023  
Styret i Kamomille Sameie

Svein Knutsen /s/      Christer Bøckman Tunold /s/



**SAK 3 B)  
EKSTRA HONORAR TIL STYRELEDER FOR ARBEID UT OVER ORDINÆRT  
STYREARBEID**

---

Det foreslås å utbetale et ekstra honorar til styreleder for arbeid ut over ordinært styrearbeid. Bakgrunnen er blant annet at det tas sikte på maling av byggene i år. Dette er et stort prosjekt som krever mye arbeid i forbindelse med planlegging, utarbeidelse av tilbudsgrunnlag, vurdering av tilbud, forhandlinger samt tett oppfølging under prosjektgjennomføring. Til dette kunne vi ha engasjert ekstern prosjektledelse, men det ville ha kostet oss mye. I stedet er det valgt en løsning som er vesentlig rimeligere for borettslaget, herunder at styreleder følger opp oppgaver som knytter seg til prosjektet. Utover dette utfører styreleder en del løpende vedlikehold, i tillegg til mye grøntarbeid gjennom sesongen. Dette er oppgaver som har karakter av vaktmesterarbeid, og ikke styrearbeid. Også dette er kostnadsbesparende for borettslaget, fremfor at det ansettes egen vaktmester eller kjøpes slike tjenester i markedet.

**Forslag til vedtak:**

Det ytes et ekstra honorar på 50 000 til styreleder for arbeid med maleprosjektet og for utført vaktmesterarbeid.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Svein Knutsen

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Roger Holten

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Svein H. Wennevik

Madeleine Nygård

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Olve Lundetræ

Marit Hauge Mansaray

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Svein Knutsen

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Svein H. Wennevik

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Andreas Amer Haugen

Tore Sørheim

Jørgen Brannstorph



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2438553. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 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 [øef@obos.no](mailto:øef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02** og **30.08** 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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Vaktmester

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjenester. Mange vedlikeholdstiltak gjennomføres av enkeltmannsforetak Stian Arnedal. Styret utfører i tillegg en rekke mindre vedlikeholdstiltak. Det innhentes pristilbud på større tiltak.

## Parkering

Alle boligene har fått tildelt en parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Ekstra plass kan leies av Bergkrystallen Parkering AS.

## Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler til P-kjeller må skje via styret. Det er ikke systemnøkler til ytterdører, så dette kan hver enkel selv bestille opp.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Nye brannslukningsapparater til alle boenheter ble kjøpt inn i 2020.

## TV og bredbånd

I 2021 ble det fremforhandlet en ny avtale med Telia. Tekniske utbedringer i tilknytning til borettslaget vil gi bedre stabilitet i TV- og bredbåndssignalene og vesentlig økning i netthastigheten (fra 250/25 mbit/s til 500/300 mbit/s etter oppgradering). Det er i tillegg fremforhandlet pris på enda høyere bredbåndshastigheter for de som har behov for det. Innenfor avtalen vil alle boenheter få tilbud om Telia box. Fordeler fra forrige avtale er videreført.

I 2022 foretok Telia oppgraderinger i kabelnettet. En del boenheter har hatt utfordringer med ustabil netts. De som opplever dette må ta kontakt med Telias kundeservice på telefon 21502150, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Større vedlikehold

|      |  |
|------|--|
| 2022 | Utbedring av sprekker i søyler og tak i garasjen, maling av gjerder og stolper |
| 2021 | Tiltak for å beskytte søyler i garasjen mot veisalt (epoxybelegg)              |
| 2020 | Bygd tak over søppelskurene  |
| 2020 | Rens av ventilasjonssystem i alle boliger                                      |
| 2019 | Nye slukningsapparater til samtlige  |
| 2018 | Ladeanlegg for el-bil i garasjen ble etablert                                  |
| 2011 | Maling av byggene  |



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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