



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 105 805  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAMOMILLE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 052 716	2 934 340
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 052 716</b>	<b>2 934 340</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		190 547	179 463
Annen driftskostnad		1 948 310	2 013 766
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 138 857</b>	<b>2 193 229</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>913 859</b>	<b>741 111</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 369	1 869
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 369</b>	<b>1 869</b>
Annen finanskostnad		448 772	559 894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>448 772</b>	<b>559 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-447 403</b>	<b>-558 025</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>466 456</b>	<b>183 086</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>466 456</b>	<b>183 086</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>466 456</b>	<b>183 086</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>466 456</b>	<b>183 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		466 456	183 086
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>466 456</b>	<b>183 086</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		179 685 437	179 644 743
Sum varige driftsmidler		179 685 437	179 644 743
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		179 685 437	179 644 743
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		102 276	84 054
Sum fordringer		102 276	84 054
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		827 414	753 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		827 414	753 953
Sum omløpsmidler		929 691	838 007
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 615 128</b>	<b>180 482 750</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		117 541 487	117 075 031
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>117 541 487</b>	<b>117 075 031</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>117 766 487</b>	<b>117 300 031</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 292 302	25 606 402
Øvrig langsiktig gjeld		37 525 000	37 525 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>62 817 302</b>	<b>63 131 402</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>62 817 302</b>	<b>63 131 402</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 576	2 455
Leverandørgjeld		15 623	36 618
Annen kortsiktig gjeld		13 140	12 244
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 339</b>	<b>51 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>62 848 641</b>	<b>63 182 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 615 128</b>	<b>180 482 750</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336014

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 105 805  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAMOMILLE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 993 105 805  
KAMOMILLE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 052 716	2 934 340
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 052 716</b>	<b>2 934 340</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		190 547	179 463
Annen driftskostnad		1 948 310	2 013 766
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 138 857</b>	<b>2 193 229</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>913 859</b>	<b>741 111</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 369	1 869
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 369</b>	<b>1 869</b>
Annen finanskostnad		448 772	559 894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>448 772</b>	<b>559 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-447 403</b>	<b>-558 025</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>466 456</b>	<b>183 086</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>466 456</b>	<b>183 086</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>466 456</b>	<b>183 086</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>466 456</b>	<b>183 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		466 456	183 086
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>466 456</b>	<b>183 086</b>





Sum opptjent egenkapital	117 541 487	117 075 031
Sum egenkapital	117 766 487	117 300 031
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 292 302	25 606 402
Øvrig langsiktig gjeld	37 525 000	37 525 000
Sum annen langsiktig gjeld	62 817 302	63 131 402
Sum langsiktig gjeld	62 817 302	63 131 402
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 576	2 455
Leverandørgjeld	15 623	36 618
Annen kortsiktig gjeld	13 140	12 244
Sum kortsiktig gjeld	31 339	51 317
Sum gjeld	62 848 641	63 182 719
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>180 615 128</b>	<b>180 482 750</b>



Organisasjonsnr: 993 105 805  
KAMOMILLE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

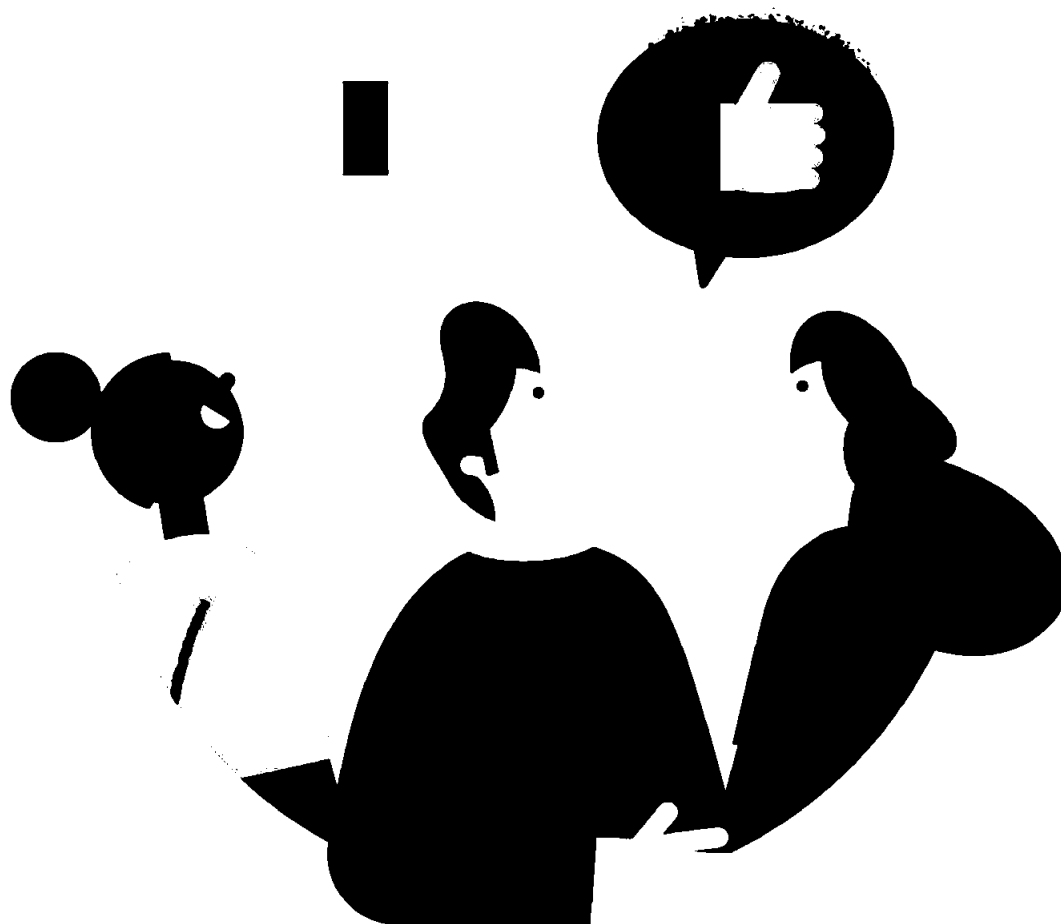
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0645 Kamomille Borettslag



## Til andelseierne i Kamomille Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 25. april 2022 kl. 18.00 i Fryser'n, Grusveien 2, 1158 Oslo.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 mandag 25. april 2022 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMMET FORSLAG FRA MAGNHILD KALHOVD

Maling av gjerder ved inngangsdører  
Forslaget og styrets innstilling er tatt inn på side 22.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år  
Se valgkomiteens innstilling på side 23.

Oslo, 7. mars 2022  
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 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Svein Knutsen	Mellombølgen 137 L
Nestleder	Svein-Harald Stavnes Wennevik	Mellombølgen 139 J
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

Delegert	Svein Knutsen	Mellombølgen 137 L
Varadelegert	Svein-Harald Stavnes Wennevik	Mellombølgen 139 J

#### Valgkomiteen

Jørgen Brannstorph	Mellombølgen 139 R
Synne Strand Mugaas	Mellombølgen 139 L
Tore Sørheim	Mellombølgen 135 P

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### 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 med følgende adresse:

Mellombølgen 135 - 139

Gårds- og bruksnummer:  
159 203

Første innflytting skjedde i 2008. Tomten, kjøpt i 2008 er på 10 136 m<sup>2</sup>.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 052 716. Dette er omtrent som budsjettert.

Andre inntekter består av viderefaktureringer til Kamomille Sameie og Bergkrystallen Parkering AS.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 138 857. Dette er kr 148 143 lavere enn budsjettert. Med unntak av postene «Drift og vedlikehold» og «Konsulentonorar» ligger samtlige poster under budsjettert, - ingen av disse postene har vesentlige avvik.

Styret har fokus på kostnadskontroll.

### Finansinntekter / finanskostnader

Finansinntektene og finanskostnadene er omtrent som budsjettert.

### Resultat

Årets resultat på kr 466 456 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 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) var pr 31.12.2021 kr 898 352 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til verdibevarende vedlikehold av bygningsmasse og garasjeanlegg. Kostnad med vedlikehold av garasjen deles med Bergkrystallen Parkering AS.



## **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettert med en økning for å være på den sikre siden.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca 12 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kamomille Borettslag.

## **Lån**

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

Lånene har fra 27.01.2022 en flytende rente på 2,15 % nominell.

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

## **Forretningsførerhonorar**

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret øke med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

## **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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4,1 % fra 1.1.2022. Dette tilsvarer økning i KPI.

Fra dette tidspunktet er ny felleskostnad kr 4 501 per måned. Økningen er for å kunne møte et økende vedlikeholdsbehov og for å kunne forestå verdibevarende vedlikehold av bygningsmassen.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler med kr 61 000 i 2022.

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. 31.12.2021 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 Kamomille Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet 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  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Kamomille Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 08. Mars 2022  
**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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>786 690</b>	<b>924 816</b>	<b>786 690</b>	<b>898 352</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	466 456	183 086	330 000	372 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-314 100	-301 785	-313 000	-311 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	-40 694	-19 427	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>111 662</b>	<b>-138 126</b>	<b>17 000</b>	<b>61 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>898 352</b>	<b>786 690</b>	<b>803 690</b>	<b>959 352</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	929 691	838 007		
Kortsiktig gjeld	-31 339	-51 317		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>898 352</b>	<b>786 690</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		645 721	739 479	655 404	736 188
Innkrevde felleskostnader	2	2 389 560	2 170 710	2 392 596	2 484 812
Andre inntekter	3	17 435	24 151	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 052 716</b>	<b>2 934 340</b>	<b>3 078 000</b>	<b>3 251 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 547	-16 463	-24 000	-25 000
Styrehonorar	5	-167 000	-163 000	-167 000	-174 000
Revisjonshonorar	6	-5 795	-4 920	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-85 885	-83 790	-86 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-15 881	-3 394	-5 000	-15 000
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-385 498	-420 943	-350 000	-300 000
Forsikringer		-177 961	-165 122	-178 000	-199 000
Kommunale avgifter	9	-711 220	-683 428	-712 000	-749 000
Kostnader sameie	21	-5 809	-76 146	-130 000	-130 000
Energi/fyring	10	-66 609	-70 821	-90 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-326 039	-320 497	-330 000	-345 000
Andre driftskostnader	11	-158 613	-175 705	-200 000	-205 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 138 857</b>	<b>-2 193 229</b>	<b>-2 287 000</b>	<b>-2 356 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>913 859</b>	<b>741 111</b>	<b>791 000</b>	<b>895 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>913 859</b>	<b>741 111</b>	<b>791 000</b>	<b>895 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 369	1 869	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-448 772	-559 894	-462 000	-545 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-447 403</b>	<b>-558 025</b>	<b>-461 000</b>	<b>-544 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>466 456</b>	<b>183 086</b>	<b>330 000</b>	<b>351 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		466 456	183 086		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<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	21	65 437	24 743
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>179 685 437</b>	<b>179 644 743</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		84 435	81 510
Andre kortsiktige fordringer	15	17 841	2 544
Driftskonto OBOS-banken		222 231	399 876
Driftskonto OBOS-banken II		15 453	15 453
Sparekonto OBOS-banken		589 731	338 624
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>929 691</b>	<b>838 007</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 615 128</b>	<b>180 482 750</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 45 * 5000		225 000	225 000
Annen egenkapital	16	117 541 487	117 075 031
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>117 766 487</b>	<b>117 300 031</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 292 302	25 606 402
Borettsinnskudd	18	37 525 000	37 525 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>62 817 302</b>	<b>63 131 402</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		15 623	36 618
Påløpte renter		2 576	2 455
Annen kortsiktig gjeld	19	13 140	12 244
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>31 339</b>	<b>51 317</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 615 128</b>	<b>180 482 750</b>



	12		Kamomille Borettslag
Pantstillelse	20	181 620 000	181 620 000
Garantiansvar	21		

Oslo, 7. mars 2022  
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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSkonto**

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	2 334 960
Kapitalkost. lån 2	365 141
Strøm EL-bil	54 600
Kapitalkostnader på IN-lån	281 837
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 302
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-2 559
Overført til kapitalkostnader	-645 721
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 389 560</b>

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

Viderefakturert Kamomille Sameie	6 510
Viderefakturert Bergkrystallen Parkering AS	10 925
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>17 435</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-23 547
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 547</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 2020/2021, og er på kr 167 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 795.

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

OPAK AS	-3 150
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 731
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 881</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-240 693
Drift/vedlikehold elektro	-6 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 534
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 081
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 773
Kostnader dugnader	-114

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-385 498**

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

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

Eiendomsskatt	-237 129
Vann- og avløpsavgift	-288 426
Feieavgift	-9 619
Renovasjonsavgift	-176 046

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-711 220**

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

Elektrisk energi	-5 920
Strøm oljefyr el.bereder	-60 689

**SUM ENERGI / FYRING** **-66 609**

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

Container	-13 957
Diverse leiekostnader/leasing	-87 600
Snørydding	-21 906
Andre fremmede tjenester	-17 178
Trykksaker	-859
Andre kontorkostnader	-1 442
Telefon, annet	-306
Porto	-926
Bank- og kortgebyr	-2 463
Velferdskostnader	-11 977

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-158 613**

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 107
Andre renteinntekter	262

**SUM FINANSINTEKTER** **1 369**

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-362 582
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-11 076
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-75 114
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-448 772</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	2 328
Fakturert avregning av El-bil lading 2021	15 513
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 841</b>

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

Opptjent egenkapital	14 547 118
Egenkapital fra IN tidligere år	114 373 378
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-11 379 009
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>117 541 487</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: 3,35, 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.31.12.2021

-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: 3,35, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2008

-34 323 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 760 508

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

208 025

Nedbetalt tidligere, IN

27 221 508

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2021

-4 132 959

Lånet er et annuitetslån.

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

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-500 000

Oppkvittert 2018

-500 000

Nedbetalt tidligere

354 712

Nedbetalt i år

106 075

-539 213

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-25 292 302****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen på nestes side er det estimert både hva lånekostrnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater 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		1 900
125		5 400
109		6 200
102		7 400
103		7 500
		7 850
118		8 050
115		8 250
133		8 500
122		8 850

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-37 525 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-37 525 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-188
Påløpte kostnader, leverandør fakturaer	-12 952
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-13 140</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 525 000
Pantelån	25 292 302
Beregnete IN-forpliktelse	102 994 369
<b>TOTALT</b>	<b>165 811 671</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



**NOTE: 21**

**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 5 520,35

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innbetalinger		130 000	130 000	250 000	250 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>130 000</b>	<b>130 000</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	2	-2 002	-1 974	-2 000	-2 000
Styrehonorar	3	-14 200	-14 000	-14 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-33 265	-32 450	-34 000	-34 000
Konsulenthonorar		0	-3 780	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	4	-16 364	-16 139	-40 000	-40 000
Forsikringer		-17 463	-15 501	-17 000	-19 000
Energi/fyring		-69 569	-30 968	-135 000	-135 000
Andre driftskostnader	5	-2 051	-2 048	-2 000	-2 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-154 913</b>	<b>-116 859</b>	<b>-247 500</b>	<b>-250 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-24 913</b>	<b>13 141</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	6	81	282	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>81</b>	<b>282</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-24 832</b>	<b>13 423</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	13 423		
Fra opptjent egenkapital		-24 832	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		46 903	29 360
Sparekonto OBOS-banken		40 521	70 440
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>87 423</b>	<b>99 799</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 423</b>	<b>99 799</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	8	68 521	93 353
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>68 521</b>	<b>93 353</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 968	6 446
Annen kortsiktig gjeld	7	11 934	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 903</b>	<b>6 446</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 423</b>	<b>99 799</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15. februar 2022  
Styret i Kamomille Sameie  
Svein Knutsen /s/      Christer Bøckman Tunold /s/



**SAK 4) INNKOMMET FORSLAG FRA MAGNHILD KALHOVD**  
**Maling av gjerder ved inngangsdører**

---

**Maling av gjerder ved inngangsdører**

Rekka som ligger nærmest Rema 1000 har gjerde og port ved inngangsdøra som skal vedlikeholdes av borettslaget. Det er et stort behov for at disse males så snart som mulig, da mye maling flasser av. Deler av treverket har allerede fått skader på grunn av dette. I tillegg ser det utrolig ut. Det har blitt sagt at gjerdene skal tas sammen med fasadene, men dersom fasadene ikke tas i 2022, er det nødvendig å ta gjerdene som et eget oppdrag i inneværende år.

**Forslag til vedtak:**

Gjerder, porter og stolper i inngangspartiet til Rema-rekka males ila. 2022

**Styrets innstilling:**

Styret tar forslaget til etterretning og tar det videre ut fra hva generalforsamlingen beslutter.



**0645 Kamomille Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Leder som ikke er på valg:**

Navn: Svein Knutsen

Adresse Mellombølgen 137 L

**A. Styremedlem som ikke er på valg:**

Navn: Lars Petter Holmen

Adresse: Mellombølgen 139 E

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Navn: Svein-Harald Stavnes Wennevik

Adresse: Mellombølgen 139 J

Navn: Madeleine Nygård

Adresse: Mellombølgen 137 E

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

Navn: Olve Lundetræ

Adresse: Mellombølgen 139 M

Navn: Marit Hauge Mansaray

Adresse: Mellombølgen 137 B

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

Navn: Svein Knutsen

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

Navn: Svein-Harald Stavnes Wennevik

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Jørgen Brannstorph

Adresse: Mellombølgen 139 R

Navn: Tore Sørheim

Adresse: Mellombølgen 135 P

Navn: Signe Tveter

Adresse: Mellombølgen 137 M

Dato: 24.3.2022

I valgkomiteen for Kamomille Borettslag

Synne S. Mugaas, Jørgen Brannstorph, Tore Sørheim



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### Styremøter og beboerkontakt

Styret har avholdt ni møter i 2021. 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 mange vedlikeholdstiltak i 2021:

- Det er fjernet mose fra et større antall bodtak og alle metallbeslag på disse er vasket.
- Det er skiftet isbord på enden av takene på alle boenheter.
- Omfattende med mosevekst på snøfangerne på taket er fjernet, og det er festet kobber rundt disse for å hindre slik vekst i fremtiden. Takrenner som lekker har blitt utbedret.
- Ødelagte takstein har blitt byttet.
- Løse bord på byggene er festet.
- Taket i de to innerste seksjonene i garasjen er vasket og soppvekst er fjernet.
- Skjeve lyktestolper på borettslagets areal er rettet opp.

Høsten 2021 var det en vannlekkasje i boenhet på rekken mot øst. Årsaken var et hull i undertaket der regnvann trengte inn. Feilen er utbedret, og saken ble håndtert innenfor borettslagets skadeforsikring i lf. Det er påvist vannlekkasje i uteboder, og styret ser behov for utbedring. Tidspunkt for gjennomføring er til vurdering

Over tid har det vært en økning i innkjøring av vare- og budbiler forbi østre bom, noe som skaper svært farlige situasjoner inne i borettslaget. Styret så seg nød til å montere en ekstra lås på bommen for å forebygge at noen blir kjørt på og skadet. Tiltaket har hatt ønsket effekt.

Plenarealene har blitt klippet på dugnad med en frivillig per uke i vekstsesongen. Ca. 20 personer deltok i arbeidet. Tilsvarende utføres gjødsling av plenarealene og beskjæring av trær og hekkplanter på dugnad.

#### Skadedyr

Mot slutten av året kontaktet styret Anticimex etter mistanke om funn av skjeggkre. Det ble foretatt en kartlegging med limfeller, og skjeggkre ble påvist i 23 boenheter. Siden funnene er relativt spredt, er det besluttet å gjennomføre behandling i alle leiligheter. Saken håndteres innenfor borettslagets skadedyrforsikring i lf.

I 2021 kom det mange meldinger til styret om observasjon av rotter i borettslaget. Det ble kjøpt inn feller, og noen dyr ble fanget. Styret vil følge situasjonen i 2022 og iverksette tiltak om nødvendig



## Ladeanlegg for elbiler i garasjen

I mai 2018 ble ladeanlegget i garasjen ferdigstilt. Ved årsskiftet 2021/22 hadde 23 boenheter ladeboks. Styring av anlegget, oppdatering av programvare, feilretting osv. skjer via internett. Avregning av elforbruk foretas en gang per år (januar).

## Vintertjenester

Borettslaget har de siste tre vintrene kjøpt vintertjenester av selskapet Gårdreform Snø og Grønt AS. Avtalen har en ramme på ca. kr 35 000 per år inkl. mva. Snørydding og strøing utføres nå i henhold til avtalen, og vi er godt fornøyd med både kvalitet og pris.

## 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 arkitektselskap som det samarbeides med. Etter eierskiftet er det gjort enkelte endringer i tegninger for det planlagte nybygget. Vårt borettslag fremmet omfattende merknader til rammesøknaden fra tidligere eier. Ut fra hvordan ny eier ønsker et nytt bygg utformet, ser det ut til at vi i stor grad må opprettholde våre merknader. Styret vil prioritere saken høyt fremover.

## 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 akontoinnbetalinger fra de to sameierne.

Garasjen med tilhørende utstyr vedlikeholdes etter behov, herunder drift av ventilasjonsanlegg, snøsmelteanlegg i nedkjørselen, belysning ute og i garasjen. I 2021 ble det gjort tiltak for å beskytte de bærende søylene. Årsaken var at veisalt begynte å tære på betongen. På sikt ville dette ha medført store utfordringer og kostnader. Det ble derfor lagt på beskyttende epoxy på nedre del av søylene. Tiltaket ble finansiert sammen med Bergkrystallen Parkering AS. I november ble det oppdaget sprekker i to søyler og i taket i ytterste seksjon. OPAK AS ble engasjert for å utarbeide en tilstandsvurdering. Oppfølgende tiltak gjennomføres i 2022. Årlig vask av garasjen og feiing av uteområdet ble utført på våren av innleid selskap.

## 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.

## Styret

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

## Retningslinjer for styrearbeid

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

**Vaktmester**

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjeneste. Styret sørger for at aktuelle oppgaver løses.

**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.

**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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er 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.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**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 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.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

#### **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.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **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.

Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 21502150, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



**Større vedlikehold**

2021	Tiltak for å beskytte søyler i garasjen mot veisalt
2020	Bygd tak over søppelskurene
2020	Ventilasjonsrens samtlige boliger
2019	Nye slokningsapparater til samtlige
2018	Ladeanlegg for el-bil i garasjen ble etablert



**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.