



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 189 554	3 383 518
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 189 554</b>	<b>3 383 518</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		266 994	198 534
Annen driftskostnad		4 865 897	2 076 869
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 132 891</b>	<b>2 275 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-943 337</b>	<b>1 108 115</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 793	5 180
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 793</b>	<b>5 180</b>
Annen finanskostnad		1 289 598	706 741
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 289 598</b>	<b>706 741</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 270 805</b>	<b>-701 561</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 214 142</b>	<b>406 555</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 214 142</b>	<b>406 555</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 214 142</b>	<b>406 555</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 214 142	406 555
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 214 142</b>	<b>406 555</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		179 673 176	179 678 684
Sum varige driftsmidler		179 673 176	179 678 684
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		24 114	48 485
Sum finansielle anleggsmidler		24 114	48 485
Sum anleggsmidler		179 697 289	179 727 168
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 238	
Andre fordringer		132 043	140 995
Sum fordringer		141 281	140 995
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 327	944 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 327	944 592
Sum omløpsmidler		1 308 608	1 085 587
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>181 005 897</b>	<b>180 812 755</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		115 733 900	117 948 041
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>115 733 900</b>	<b>117 948 041</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>115 958 900</b>	<b>118 173 041</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		27 194 874	24 989 512
Øvrig langsiktig gjeld		37 547 637	37 573 244
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 742 511</b>	<b>62 562 756</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 742 511</b>	<b>62 562 756</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163 277	14 356
Leverandørgjeld		93 292	62 415
Annen kortsiktig gjeld		47 918	188
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>304 487</b>	<b>76 958</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 046 997</b>	<b>62 639 714</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>181 005 897</b>	<b>180 812 755</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384123

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 993 105 805  
KAMOMILLE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 189 554	3 383 518
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 189 554</b>	<b>3 383 518</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		266 994	198 534
Annen driftskostnad		4 865 897	2 076 869
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 132 891</b>	<b>2 275 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-943 337</b>	<b>1 108 115</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 793	5 180
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 793</b>	<b>5 180</b>
Annen finanskostnad		1 289 598	706 741
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 289 598</b>	<b>706 741</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 270 805</b>	<b>-701 561</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 214 142</b>	<b>406 555</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 214 142</b>	<b>406 555</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 214 142</b>	<b>406 555</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 214 142	406 555
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 214 142</b>	<b>406 555</b>



Organisasjonsnr: 993 105 805  
KAMOMILLE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		179 673 176	179 678 684
Sum varige driftsmidler		179 673 176	179 678 684
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		24 114	48 485
Sum finansielle anleggsmidler		24 114	48 485
Sum anleggsmidler		179 697 289	179 727 168
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 238	
Andre fordringer		132 043	140 995
Sum fordringer		141 281	140 995
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 327	944 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 327	944 592
Sum omløpsmidler		1 308 608	1 085 587
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>181 005 897</b>	<b>180 812 755</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		225 000	225 000
Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	115 733 900	117 948 041
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>115 733 900</b>	<b>117 948 041</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>115 958 900</b>	<b>118 173 041</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27 194 874	24 989 512
Øvrig langsiktig gjeld	37 547 637	37 573 244
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>64 742 511</b>	<b>62 562 756</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>64 742 511</b>	<b>62 562 756</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	163 277	14 356
Leverandørgjeld	93 292	62 415
Annen kortsiktig gjeld	47 918	188
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>304 487</b>	<b>76 958</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>65 046 997</b>	<b>62 639 714</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>181 005 897</b>	<b>180 812 755</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 645

Kamomille Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Kamomille Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Fryser'n, Grusveien 2, 1158 OSLO.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kamomille Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Arild Rebbeng

Forslag til vedtak  
Arild Rebbeng velges

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

#### **Vedlegg**

1. 0645 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 248 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 248 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

Se valgkomitéens innstilling side 27.



### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

#### **Vedlegg**

1. 0645 Innstilling fra valgkomitéen.pdf

Sak 8

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Se valgkomitéens innstilling side 27.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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	Roger Holten	Mellombølgen 137 G
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 Steingrims Vei 29 B

### Valgkomiteen

Jørgen Brannstorph	Mellombølgen 139 R
Andreas Haugen	Mellombølgen 137 H
Tore Sørheim	Mellombølgen 135 P

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

### Styremøter og beboerkontakt

Styret har avholdt seks møter i 2023. 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

Byggene ble malt i 2011, og det ble besluttet å male de på nytt i 2023. Tilbud fra tre selskap ble innhentet. Utgangspunktet for konkurransen var et tilbudsgrunnlag som gav en detaljert beskrivelse av oppdraget. Arbeidet inkluderte maling av fasade til de seks byggene samt karmen til ca. 380 vinduer/dører. Det ble inngått avtale med Mesterbedriften Lund AS fra Enebakk.

Arbeidet startet i mai, og fremdriften gikk i hovedsak som planlagt. Kommunikasjonen med selskapet fungerte godt, og det ble gjennomført mange befaringer underveis. Både under og etter utført arbeid kom det tilbakemeldinger fra beboere som var fornøyde med resultatet.

Styret besluttet å få utført en del ekstraarbeid i regi av malerfirmaet. Begge søppelskurene ble malt. Videre ble det oppdaget vannskader/råte på mange boder, og flere ti-talls kledningsbord ble skiftet. Samlet kom maler- og tømmerarbeidene på ca. 2,6 mill. kr, inkludert mva. Det ble tatt opp lån i OBOS-banken på 2,5 mill. kr for å gjennomføre prosjektet. Lånet er et annuitetslån som vil bli nedbetalt over 12 år, dvs. antatt tid til neste gang vi må male byggene.

I 2023 startet arbeidet med å utbedre boder. Årsaken til at det oppstår råte er utett takpapp og feilmonterte metallbeslag. Videre har takene så liten helning at det blir liggende vann der over lengre perioder. Over tid trenger dette gjennom pappen og påfører skade på treverket under. Det er derfor behov for både tømmerarbeid og blikkenslagerarbeid. Tre boder ble utbedret i 2023. Arbeidet fortsetter i 2024.

Grøntarealet har som tidligere år blitt driftet på dugnad, noe vi sparer mye penger på. Plenarealene har blitt klippet ukentlig gjennom vekstsesongen, og ca. 20 personer har bidratt. Tilsvarende utføres gjødsling av plenarealene og beskjæring av trær og hekkplanter på dugnad. Ved østre bom ble det tilført et lastebillass med jord. Det ble gjødslet og sådd gress. Vi mottok midler fra OBOS til dette. For å hindre kjøreskader på plenen ble det satt ut kulestein. Fire slike ble også utplassert ved innkjørsel til borettslaget av samme grunn.

### Ladeanlegg for elbiler i garasjen

I mai 2018 ble ladeanlegget i garasjen ferdigstilt. Ved årsskiftet 2023/24 hadde 24 boenheter ladeboks. Det er tidvis utfordringer med enkelbokser og anlegget for øvrig, men styret prøver å løse feil så raskt mulig. Ved årsskiftet foretas avregning av forbruk. Ved at styret gjør dette selv sparer vi en del penger. Vi har fått mange



henvendelser fra selskaper som tilbyr tjenester innen avregning og fakturering til beboerne, men det har vi takket nei til.

## Vintertjenester

Borettslaget har de siste fire vintrene kjøpt vintertjenester av selskapet Gårdreform Snø og Grønt AS. Avtalen har en ramme på ca. 45 000- 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

Styret har hatt møte med konsernledelsen i Bunde-gruppen. De har uttrykt ønske om god dialog med oss i forbindelse med utbygging på REMA1000-tomten. Bunde kjøpte eiendommen i mai 2021, og har sammen med arkitektfirma utarbeidet skisse til utbygging som skiller seg fra planene til forrige eier. Det planlegges for ny og vesentlig større butikk samt 26 leiligheter i ulik størrelse. I motsetning til planer til forrige eier, skal det ikke etableres underjordisk garasjeanlegg. Beboerparkering til de nye leilighetene blir på noen av de 115 plassene til Bergkrystallen Parkering AS (som også eies av Bunde). Videre er varelevering flyttet til baksiden av butikken (altså ikke på vestsiden). Vann, avløp og fiber til og fra Kamomille må legges på nytt i ny kjørebane lenger vest slik at tilgang sikres.

## 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.

Underjordisk garasje med tilhørende infrastruktur vedlikeholdes etter behov, herunder ventilasjonsanlegg, snøsmelteanlegg i nedkjørselen, pumpesystemer for avløpsvann m.m. Årlig vask av garasjen og feiing av uteområdet ble utført på våren av innleid selskap. Samarbeidet med Bergkrystallen Parkering AS fungerer godt, også etter at Bunde Eiendom AS kjøpte selskapet i juni 2023.

## 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 kravene 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 vaktmestertjenester. Vedlikehold utføres dels gjennom kjøp av tjenester og dels av styret.



## **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 og inngangsdører kan kopieres av den enkelte. Styret bestiller skilt til postkassene slik at disse blir av samme type.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING. 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 2019.

## **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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Styret utarbeider SHA-plan når det utføres arbeider i høyden.

## **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **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 har gitt 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. En del boenheter har hatt utfordringer med ustabil nettservice. 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 etc.**

- 2023. Maling av byggene og søppelskur samt utbedring av tre boder.
- 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 boenheter og til garasjen.
- 2018. Ladeanlegg for el-bil i garasjen ble etablert.
- 2011. Maling av byggene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalkostnadene.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkninger i perioden.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt noen innbetalinger på IN-ordningen (dvs. ekstra innbetalinger utover 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 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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.

Alle de tre lånene har en flytende rente på 5,79% nominell.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningshonoraret har økt med 5,3 % fra 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 9,27 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### KAMOMILLE SAMEIE

Borettslaget er medeier i sameiet Kamomille Sameie. 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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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, 29. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 008 629</b>	<b>898 352</b>	<b>1 008 629</b>	<b>1 051 777</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 214 142	406 555	-2 957 000	294 528
Tillegg for nye langsiktige lån 17	2 906 672	0	3 100 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-701 310	-302 790	-350 000	-347 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 236	-241	0	0
Endring. Egenkapital i fellesanlegg	5 508	6 753		
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-4 508</b>	<b>110 277</b>	<b>-207 000</b>	<b>-52 472</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 004 121</b>	<b>1 008 629</b>	<b>801 629</b>	<b>999 305</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 308 608	1 085 587		
Kortsiktig gjeld	-304 487	-76 958		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 004 121</b>	<b>1 008 629</b>		



Kamomille Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 367 042	889 358	1 241 352	1 429 788
Innkrevde felleskostnader	2	2 276 045	2 486 940	2 725 648	3 283 640
Innbetalinger		9 238	0	0	0
Andre inntekter	3	53 229	7 220	5 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 189 554</b>	<b>3 383 518</b>	<b>3 972 000</b>	<b>4 713 428</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-32 994	-24 534	-33 000	-36 000
Styrehonorar	5	-234 000	-174 000	-234 000	-248 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 750	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-91 730	-88 035	-93 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-7 580	-32 048	-20 000	-15 000
Kontingenter		-9 000	-9 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 788 361	-328 154	-3 280 000	-312 000
Forsikringer		-227 368	-198 510	-228 000	-255 000
Kommunale avgifter	9	-950 341	-751 655	-951 000	-1 055 000
Parkeringsplasser		-8 171	0	0	0
Kostnader sameie	22	-102 631	-93 725	-139 000	-106 000
Energi/fyring	10	-124 837	-64 267	-160 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-404 334	-350 520	-405 000	-428 000
Andre driftskostnader	11	-143 419	-153 204	-210 000	-211 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 132 891</b>	<b>-2 275 403</b>	<b>-5 770 000</b>	<b>-2 881 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-943 337</b>	<b>1 108 115</b>	<b>-1 798 000</b>	<b>1 831 528</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-943 337</b>	<b>1 108 115</b>	<b>-1 798 000</b>	<b>1 831 528</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 793	5 180	1 000	0
Finanskostnader	13	-1 289 598	-706 741	-1 160 000	-1 537 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 270 805</b>	<b>-701 561</b>	<b>-1 159 000</b>	<b>-1 537 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 214 142</b>	<b>406 555</b>	<b>-2 957 000</b>	<b>294 528</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	406 555		
Fra annen egenkapital		-2 214 142	0		



Kamomille Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<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	53 176	58 684
Miljøbankkonto, øremerket		24 114	48 485
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>179 697 289</b>	<b>179 727 168</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		20 000	0
Kundefordringer		9 238	0
Forskuddsbetalte kostnader		105 990	97 178
Andre kortsiktige fordringer	15	6 053	43 817
Driftskonto OBOS-banken		660 142	435 306
Driftskonto OBOS-banken II		0	15 452
Sparekonto OBOS-banken		507 185	493 834
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 308 608</b>	<b>1 085 587</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>181 005 897</b>	<b>180 812 755</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 45 * 5 000		225 000	225 000
Annen egenkapital	16	115 733 899	117 948 041
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>115 958 899</b>	<b>118 173 041</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 194 874	24 989 512
Borettsinnskudd	18	37 525 000	37 525 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	22 637	48 244
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>64 742 511</b>	<b>62 562 756</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		93 292	62 415
Påløpte renter		135 552	5 516
Påløpte avdrag		27 725	8 840
Annen kortsiktig gjeld	20	47 918	188



Kamomille Borettslag

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>304 487</b>	<b>76 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>181 005 897</b>	<b>180 812 755</b>
Pantstillelse	21	182 620 000	181 620 000
Garantiansvar	22	24 558	16 189

Oslo, 27.02.2024  
Styret i Kamomille Borettslag

Svein Knutsen /s/

Svein-Harald S. Wennevik /s/

Madeleine Nygård /s/

Roger Holten /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

### SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 inntredelsesrett 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.



Kamomille Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 643 345
Strøm EL-bil	116 700
Kapitalkostnader IN lån II	958 132
Kapitalkostnader på IN-lån	348 981
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 588
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	51 341
Overført til kapitalkostnader	-1 367 042
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 760 045</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert Kamomille Sameie	8 324
Innbetaling fra OBOS Miljøfond	44 905
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>53 229</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 994
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 994</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 2022/2023, og er på kr 234 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 080
Arild Rebbeng regnskap og konsulenttenester	-2 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 580</b>



Kamomille Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 691 309
Drift/vedlikehold VVS	-9 094
Drift/vedlikehold elektro	18 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 709
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 788 361</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-364 914
Vann- og avløpsavgift	-378 768
Feieavgift	-5 738
Renovasjonsavgift	-200 921
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-950 341</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-77 181
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-77 181</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 317
Diverse leiekostnader/leasing	-89 881
Driftsmateriell	-833
Andre fremmede tjenester	-19 893
Trykksaker	-953
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-1 394
Telefon, annet	-559
Gaver	-3 235
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-13 150
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-143 419</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 986
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 587
Andre renteinntekter	220
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 793</b>



Kamomille Borettslag

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 094 066
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-5 979
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-188 961
Renter på leverandørgjeld	-592
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 289 598</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	6 053
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 053</b>

**NOTE 16:**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 139 890
Egenkapital fra IN tidligere år	114 373 378
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-12 779 369
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>115 733 899</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.



Kamomille Borettslag

**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.31.12.2023

-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

3 165 248

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

168 608

Nedbetalt tidligere, IN

27 221 508

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2023

-3 767 636

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,43 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-500 000

Nedbetalt tidligere

66 862

Nedbetalt i år

433 138

0

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,68 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2023

-2 906 672

Nedbetalt i år

99 564

-2 807 108

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**-27 194 874**

Lånet er et annuitetslån.

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



## 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. 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	OBOS BANKEN AS	Første avdrag er 30/09-2038
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038	
144		1 250
125		3 550
109		4 050
102		4 850
103		4 900
105		5 100
118		5 250
115		5 400
133		5 550
122		5 800

## NOTE: 18

### BORETTSINNSKUDD

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

## NOTE: 19

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-22 637
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-22 637</b>

## NOTE: 20

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregnet elbil. Oppgjør 2024	-47 656
Avsatt kortgebyr	-74
Gebyrer	-188
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-47 918</b>



Kamomille Borettslag

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 525 000
Pantelån	27 194 874
Påløpte avdrag	27 725
Beregnete IN-forpliktelser	101 594 009
<b>TOTALT</b>	<b>166 341 608</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 24 558,

Selskapets andel i Kamomille sameie vises som langsiktig gjeld under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

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



## 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. februar og 31. august** 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.



**0645 Kamomille Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem foreslås:**

Eli Kvamsø

**B. Som styremedlem foreslås:**

Svein-Harald Stavnes Wennevik

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Olive Lundetræ
2. Marit Hauge Mansaray

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

Svein Knutsen

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

Svein-Harald Stavnes Wennevik

**F. Som valgkomité foreslås:**

Andreas Amer-Haugen

Tore Sørheim

Jørgen Brannstorph

Dato og sted: Oslo, 26. mars 2024

Valgkomitéen i Kamomille Borettslag v/ Jørgen Brannstorph /s/  
Tore Sørheim /s/  
Andreas Amer-Haugen /s/



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 645 Selskapsnavn: Kamomille Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.