



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 101 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 697 845	2 859 352
Sum inntekter		6 697 845	2 859 352
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 033 726	1 057 231
Sum kostnader		1 090 776	1 114 281
Driftsresultat		5 607 069	1 745 071
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 322	5 606
Sum finansinntekter		6 322	5 606
Annen finanskostnad		1 561 803	922 064
Sum finanskostnader		1 561 803	922 064
Netto finans		-1 555 481	-916 458
Resultat før skattekostnad		4 051 588	828 613
Årsresultat		4 051 588	828 613
Totalresultat		4 051 588	828 613
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 051 588	828 613
Sum overføringer og disponeringer		4 051 588	828 613



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		87 060 605	87 060 605
Sum varige driftsmidler		87 060 605	87 060 605
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 060 605	87 060 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			18 060
Andre fordringer		32 030	64 414
Sum fordringer		32 030	82 474
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		356 834	193 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 834	193 952
Sum omløpsmidler		388 863	276 426
SUM EIENDELER		87 449 468	87 337 031

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 783 835	21 732 248
Sum opptjent egenkapital		25 783 835	21 732 248
Sum egenkapital		25 933 835	21 882 248
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 512 685	34 645 255
Øvrig langsiktig gjeld		30 663 000	30 663 000
Sum annen langsiktig gjeld		61 175 685	65 308 255
Sum langsiktig gjeld		61 175 685	65 308 255
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		204 170	7 365
Leverandørgjeld		135 778	139 163
Sum kortsiktig gjeld		339 948	146 528
Sum gjeld		61 515 633	65 454 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 449 468	87 337 031



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371420

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 101 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 916 101 279
KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 697 845	2 859 352
Sum inntekter		6 697 845	2 859 352
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 033 726	1 057 231
Sum kostnader		1 090 776	1 114 281
Driftsresultat		5 607 069	1 745 071
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 322	5 606
Sum finansinntekter		6 322	5 606
Annen finanskostnad		1 561 803	922 064
Sum finanskostnader		1 561 803	922 064
Netto finans		-1 555 481	-916 458
Resultat før skattekostnad		4 051 588	828 613
Årsresultat		4 051 588	828 613
Totalresultat		4 051 588	828 613
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 051 588	828 613
Sum overføringer og disponeringer		4 051 588	828 613



Organisasjonsnr: 916 101 279
KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		87 060 605	87 060 605
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 060 605	87 060 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		32 030	18 060
Sum fordringer		32 030	64 414
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 834	193 952
Sum omløpsmidler		356 834	193 952
Sum omløpsmidler		388 863	276 426
SUM EIENDELER		87 449 468	87 337 031
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	25 783 835	21 732 248
Sum opptjent egenkapital	25 783 835	21 732 248
Sum egenkapital	25 933 835	21 882 248
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 512 685	34 645 255
Øvrig langsiktig gjeld	30 663 000	30 663 000
Sum annen langsiktig gjeld	61 175 685	65 308 255
Sum langsiktig gjeld	61 175 685	65 308 255
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	204 170	7 365
Leverandørgjeld	135 778	139 163
Sum kortsiktig gjeld	339 948	146 528
Sum gjeld	61 515 633	65 454 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 449 468	87 337 031



Organisasjonsnr: 916 101 279
KRYDDERHAGEN B3 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. 7521

Krydderhagen B3 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Krydderhagen B3 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 17. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7521>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Krydderhagen B3 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.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Silje Rønnekleiv

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7521 Krydderhagen B3 Borettslag 10.04.2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bettina Hoem Gudim

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Solberg Tveit
- Øyvind Yttervik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eric Telle Beaumont



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Solberg Tveit	Bøkkerveien 18
Styremedlem	Bettina Høem Gudim	Bøkkerveien 18
Styremedlem	Øyvind Yttervik	Bøkkerveien 18
Varamedlem	Eric Telle Beaumont	Bøkkerveien 18

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Krydderhagen B3 Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Krydderhagen B3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916101279, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 278

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.

Krydderhagen B3 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 BDO AS.

**Styrets arbeid**

Styrets arbeid i perioden har i all hovedsak vært vedlikehold av vannbåren-varme anlegg, ventilator-systemet, forefallende korrespondanse med beboere samt at jeg skal ha litt korrespondanse med driftsstyret om noen saker som berører hele boligfeltet framover.

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter enn forutsatt..

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

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 Krydderhagen B3 Borettslag.

Lån

Krydderhagen B3 Borettslag har lån i OBOS- banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VULDS-MSG6O-EF8DK-J7ZK0-CD8NU-E335W



KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	129 898	322 493		129 898	48 915
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 051 588	828 613		908 950	635 950
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -740 346	-1 021 208		-894 000	-645 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	14 -3 392 224	0		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-80 982	-192 595		14 950	-9 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	48 915	129 898		144 848	39 865
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler	388 863	276 426			
Kortsiktig gjeld	-339 948	-146 528			
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	48 915	129 898			



KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		2 302 149	1 943 272	2 132 460	2 265 300
Innkrevde felleskostnader	2	1 003 472	916 080	991 540	1 173 700
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 305 621	2 859 352	3 124 000	3 439 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-9 516	-6 876	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-83 190	-79 978	-84 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-6 363	-12 670	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-146 019	-293 616	-105 000	-138 000
Forsikringer		-71 963	-65 153	-72 000	-76 000
Kommunale avgifter	8	-260 298	-209 215	-240 000	-286 000
Kostnader driftsforeningen	19	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Energi/fyring		-107 657	-54 996	-55 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 740	-161 640	-168 000	-177 000
Andre driftskostnader	9	-88 979	-83 089	-88 000	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 090 776	-1 114 281	-976 050	-1 110 050
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 214 845	1 745 071	2 147 950	2 328 950
Innbetalt andel fellesgjeld		3 392 224	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 607 069	1 745 071	2 147 950	2 328 950
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 322	5 606	5 000	10 000
Finanskostnader	11	-1 561 803	-922 064	-1 244 000	-1 693 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 555 481	-916 458	-1 239 000	-1 683 000
ÅRSRESULTAT		4 051 588	828 613	908 950	645 950
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 051 588	828 613		



KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	64 408 849	64 408 849
Tomt		22 651 756	22 651 756
SUM ANLEGGSMIDLER		87 060 605	87 060 605
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	18 060
Andre kortsiktige fordringer	13	23 394	26 327
Energiavregning	17	8 636	38 087
Driftskonto OBOS-banken		356 823	193 947
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11	5
SUM OMLØPSMIDLER		388 863	276 426
SUM EIENDELER		87 449 468	87 337 031
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 5 000		150 000	150 000
Annen egenkapital	14	25 783 835	21 732 248
SUM EGENKAPITAL		25 933 835	21 882 248
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	30 512 685	34 645 255
Borettsinnskudd	16	30 663 000	30 663 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 175 685	65 308 255
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		135 778	139 163
Påløpte renter		150 054	7 365
Påløpte avdrag		54 116	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		339 948	146 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 449 468	87 337 031
Pantstillelse	18	85 986 000	85 986 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.03.2024
Styret i Krydderhagen B3 Borettslag

Magnus Solberg Tveit/s/

Bettina Hoem Gudim/s/

Øyvind Yttervik/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader

829 848



Diverse	161 640
Eiendomsskatt	11 984
Kapitalkostnader på IN-lån	2 222 184
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	79 965
Overført til kapitalkostnader	-2 302 149
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 003 472

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050
------------------------------	---------------

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 516.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 363
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-6 363
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 022
Drift/vedlikehold elektro	-15 679
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 144
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 909
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 052
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 213
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-146 019
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 000
Vann- og avløpsavgift	-142 679
Renovasjonsavgift	-105 619

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-260 298
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 000
Vaktmestertjenester	-30 936
Renhold ved firmaer	-44 652
Andre fremmede tjenester	-9 043
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-128
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-88 979

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	975
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 341
SUM FINANSINNTEKTER	6 322

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 561 803
SUM FINANSKOSTNADER	-1 561 803

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	64 408 849
SUM BYGNINGER	64 408 849

Tomten ble kjøpt i 2017

Gnr.124/bnr.278

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-Lån Avregningskonto	23 394
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 394

NOTE:**14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 515 991
Egenkapital fra IN tidligere	14 234 632
Egenkapital fra IN 2023	3 392 224
Reduksjon EK fra IN	-3 359 012
SUM ANNEN EGENKAPITAL	25 783 835

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. Tallet er beregnet



med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE:

15

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Renter 31.12: 3,88 %, løpetid 30 år

	-55 323
Opprinnelig, 2017	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 443 113
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	740 346
Nedbetalt tidligere, IN	14 234 632
Nedbetalt i år, IN	3 392 224
	-30 512
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	685

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

	-30 663
Opprinnelig 2017	000
	-30 663
SUMBORETTSINNSKUDD	000

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-234 804
SUM INNTEKTER	-234 804

KOSTNADER

Fjernvarme	243 438
SUM KOSTNADER	243 438

Uoppgjorte avregninger	2
------------------------	---

SUM ENERGIAVREGNING	8 636
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.



Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 663 000
Pantelån	30 512 685
Påløpte avdrag	54 116
Beregnete IN-forpliktelser	14 267 844
TOTALT	61 229 802

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

Bygninger	64 408 849
Tomt	22 651 756
TOTALT	87 060 605



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86996119. 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. 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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Serviceavtale på dører	Serviceavtale på dører ble inngått i 2021 og første sjekk og service ble gjennomført samme år.
2021	Rens av røranlegget	Røranlegget ble rensset av Bravida våren 2021. Det ble også byttet filter
2021	Serviceavtale på elektrisk anlegg	Inngått serviceavtale på elektrisk anlegg og første sjekk av anlegget ble gjennomført i 2021.
2019	Serviceavtale på brannluke	Inngått serviceavtale på brannluken i taket for bedre lufting.
2018 - 2020	Innglassering av balkong	Arbeid med innhenting av tilbud. Rekkverkene på alle balkonger skal innglasseres med klart glass på innsiden av rekkverket skal dekke alle sidene på balkongen. Tenkt finansiering gjennom lån i OBOS-banken. Godkjent på generalforsamling i 2019 - følges opp av styret



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 17.04.24

Selskapsnummer: 7521 Selskapsnavn: Krydderhagen B3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Silje Rønnekleiv</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bettina Hoem Gudim

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Magnus Solberg Tveit

Øyvind Yttervik

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Eric Telle Beaumont



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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