



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 179 022
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 900 078	12 211 493
Sum inntekter		9 900 078	12 211 493
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 622	13 311
Annen driftskostnad		2 225 014	2 530 355
Sum kostnader		2 365 736	2 657 766
Driftsresultat		7 534 342	9 553 727
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 129	87
Sum finansinntekter		2 129	87
Annen finanskostnad		2 532 387	1 663 358
Sum finanskostnader		2 532 387	1 663 358
Netto finans		-2 530 258	-1 663 271
Ordinært resultat før skattekostnad		5 004 084	7 890 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 004 084	7 890 456
Årsresultat		5 004 084	7 890 456
Totalresultat		5 004 084	7 890 456
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 004 084	7 890 456
Sum overføringer og disponeringer		5 004 084	7 890 456



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		352 108 441	352 108 441
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		93 178	119 800
Sum varige driftsmidler		352 201 619	352 228 241
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		352 201 619	352 228 241
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		204 908	763 565
Sum fordringer		204 908	763 565
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 153	1 202 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 153	1 202 658
Sum omløpsmidler		1 370 061	1 966 223
SUM EIENDELER		353 571 680	354 194 464

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		330 000	330 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 489 356	34 485 272
Sum opptjent egenkapital		39 489 356	34 485 272
Sum egenkapital		39 819 356	34 815 272
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		105 817 188	110 531 671
Øvrig langsiktig gjeld		207 627 502	207 627 502
Sum annen langsiktig gjeld		313 444 690	318 159 173
Sum langsiktig gjeld		313 444 690	318 159 173
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 583	9 690
Leverandørgjeld		10 448	10 722
Annen kortsiktig gjeld		276 604	1 199 607
Sum kortsiktig gjeld		307 634	1 220 019
Sum gjeld		313 752 324	319 379 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		353 571 680	354 194 464



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357831

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 179 022
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 921 179 022
KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 900 078	12 211 493
Sum inntekter		9 900 078	12 211 493
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 622	13 311
Annen driftskostnad		2 225 014	2 530 355
Sum kostnader		2 365 736	2 657 766
Driftsresultat		7 534 342	9 553 727
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 129	87
Sum finansinntekter		2 129	87
Annen finanskostnad		2 532 387	1 663 358
Sum finanskostnader		2 532 387	1 663 358
Netto finans		-2 530 258	-1 663 271
Ordinært resultat før skattekostnad		5 004 084	7 890 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 004 084	7 890 456
Årsresultat		5 004 084	7 890 456
Totalresultat		5 004 084	7 890 456
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 004 084	7 890 456
Sum overføringer og disponeringer		5 004 084	7 890 456



Organisasjonsnr: 921 179 022
KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		352 108 441	352 108 441
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		93 178	119 800
Sum varige driftsmidler		352 201 619	352 228 241
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		352 201 619	352 228 241
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		204 908	763 565
Sum fordringer		204 908	763 565
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 153	1 202 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 153	1 202 658
Sum omløpsmidler		1 370 061	1 966 223
SUM EIENDELER		353 571 680	354 194 464
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		330 000	330 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	39 489 356	34 485 272
Sum opptjent egenkapital	39 489 356	34 485 272
Sum egenkapital	39 819 356	34 815 272
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	105 817 188	110 531 671
Øvrig langsiktig gjeld	207 627 502	207 627 502
Sum annen langsiktig gjeld	313 444 690	318 159 173
Sum langsiktig gjeld	313 444 690	318 159 173
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 583	9 690
Leverandørgjeld	10 448	10 722
Annen kortsiktig gjeld	276 604	1 199 607
Sum kortsiktig gjeld	307 634	1 220 019
Sum gjeld	313 752 324	319 379 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	353 571 680	354 194 464



Organisasjonsnr: 921 179 022
KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7913 Krydderhagen D3 og D4 Borettslag





Til andelseierne i Krydderhagen D3 og D4 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 13. mars 2023 kl.1800 på Frydenberg skole.

Innkallingen inneholder Borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for Borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Krydderhagen D3 og D4 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 Krydderhagen D3 og D4 Borettslag
avholdes mandag 13.mars 2023 kl.1800 på Frydenberg skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Borettslaget skal kunne sette opp videoovervåkning av fellesareal i kjeller og bodområder.
- B) **Orienteringssak:** Styret ønsker å utrede flere alternative tiltak til innbruddssikring i løpet av det kommende året.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av varamedlem for 1 år

Oslo, 16.02 .2023

Styret i Krydderhagen D3 og D4 Borettslag

Trine Elisabeth Selnes Ove Ronny Christensen

Bouchra Elbarkani Marianne Klokk Ashis Kumar Patro

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har Borrettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Elisabeth Selnes	Bøkkerveien 38 A
Styremedlem	Ove Ronny Christensen	Bøkkerveien 38 A
Styremedlem	Bouchra Elbarkani	Bøkkerveien 38 B
Styremedlem	Marianne Klokk	Bøkkerveien 38 B
Styremedlem	Ashis Kumar Patro	Bøkkerveien 38 A
Varamedlem	Line Smestad	Bøkkerveien 36

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Krydderhagen D3 og D4 Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Krydderhagen D3 og D4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921179022, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 305

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

Krydderhagen D3 og D4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har gjennom året hatt både større og mindre saker til behandling og gjennomføring. Styret prøver å ha styremøte jevnlig, og tar der opp løpende saker. Beboere kan også foreslå saker til behandling til styret.

Som nevnt i fjorårets årsberetning så har styret hatt et ønske om å besvare beboere så raskt

som mulig og om å få Vibbo til å fungere som en god kommunikasjonskanal både til beboerne og fra beboerne. Dette håper vi at vi har lyktes med og vi vil fortsette med det fremover.

Styret har det siste året hatt flere forsikringssaker som har krevd en del tid, herunder innbruddsforsøk og innbrudd i løpet av perioden.

Styret har jobbet med å skape et trygt og godt bomiljø blant annet ved å ha dugnader hvor beboerne kan bli kjent med hverandre. Tilbakemeldingen har vært at dette har vært positivt, så det vil vi fortsette med!

Driftsforeningen, hvor styret er representert med et fast medlem og en vara, er også noe som krever litt fra styret med deltakelse på møter og oppfølging av saker relatert til det som Driftsforeningen har ansvar for.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

Årets resultat vises på kr 5 004 084,- i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krydderhagen D3 og D4 Borettslag.

Lån

Krydderhagen D3 og D4 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 2023.

Budsjettet er basert på 6,9 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Krydderhagen D3 og D4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krydderhagen D3 og D4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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 avvirket.

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, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG**

ORG.NR. 921 179 022, KUNDENR. 7913

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		746 204	1 198 016	746 204	1 062 427
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 004 084	7 890 456	3 434 500	2 454 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	26 622	13 311	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-133 111	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 922 488	-3 266 325	-3 214 000	-2 530 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 791 995	-1 956 142	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		316 223	-451 811	220 500	-75 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 062 427	746 204	966 704	987 327

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 370 061	1 966 223
Kortsiktig gjeld	-307 634	-1 220 019
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 062 427	746 204

**KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG**

ORG.NR. 921 179 022, KUNDENR. 7913

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 454 875	4 929 683	4 789 464	5 972 136
Innkrevde felleskostnader	2	2 629 236	2 312 168	2 593 536	2 531 864
Andre inntekter	3	23 972	13 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 108 083	7 255 351	7 383 000	8 504 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-26 622	-13 311	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 375	-5 875	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-109 838	-106 740	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-8 309	-34 025	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-313 147	-530 742	-301 000	-389 000
Forsikringer		-203 376	-214 814	-203 000	-235 000
Kommunale avgifter	9	-585 225	-520 598	-537 000	-662 000
Andre anlegg		-198 000	-158 400	0	0
Kostnader sameie		0	0	-198 000	-205 000
Energi/fyring	10	-290 629	-441 656	-448 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 608	-355 608	-368 000	-356 000
Andre driftskostnader	11	-152 508	-161 897	-180 500	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 365 736	-2 657 766	-2 476 500	-2 594 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 742 347	4 597 585	4 906 500	5 909 900
Innbetalt andel fellesgjeld		1 791 995	4 956 142	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 534 342	9 553 727	4 906 500	5 909 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 129	87	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-2 532 387	-1 663 358	-1 473 000	-3 456 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 530 258	-1 663 271	-1 472 000	-3 455 000
ÅRSRESULTAT		5 004 084	7 890 456	3 434 500	2 454 900
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 004 084	7 890 456		



12

Krydderhagen D3 og D4 Borettslag

KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG

ORG.NR. 921 179 022, KUNDENR. 7913

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	311 961 773	311 961 773
Tomt		40 146 668	40 146 668
Andre varige driftsmidler	15	93 178	119 800
SUM ANLEGGSMIDLER		352 201 619	352 228 241
OMLØPSMIDLER			
Forsukksbetalte kostnader		68 845	61 030
Andre kortsiktige fordringer	16	74 784	42 095
Energjavregning	20	61 279	660 439
Driftskonto OBOS-banken		1 151 525	1 188 143
Sparekonto OBOS-banken		13 628	13 515
SUM OMLØPSMIDLER		1 370 061	1 966 223
SUM EIENDELER		353 571 680	354 194 464
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5000		330 000	330 000
Annen egenkapital	17	39 489 356	34 485 272
SUM EGENKAPITAL		39 819 356	34 815 272
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	105 817 188	110 531 671
Borettsinnskudd	19	207 627 502	207 627 502
SUM LANGSIKTIG GJELD		313 444 690	318 159 173
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 448	10 722
Påløpte renter		20 583	9 690
Annen kortsiktig gjeld	21	276 604	1 199 607
SUM KORTSIKTIG GJELD		307 634	1 220 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		353 571 680	354 194 464
Pantstillelse	22	2 306 683 002	2 306 683 002



Garantiansvar 0 0

Oslo, 16.2.2023

Styret i Krydderhagen D3 Og D4 Borettslag

Trine Elisabeth Selnes/s/

Ove Ronny Christensen/s/

Bouchra Elbarkani/s/

Marianne Klokk/s/

Ashis Kumar Patro/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.

INTEKTER

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 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 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 978 380
Digital/TV/bredbånd	355 608
Kontingent Krydderhagen Driftsforening	198 000
Eiendomsskatt	97 248
Kapitalkostnader på IN-lån	5 226 769
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	228 106
Overført til kapitalkostnader	-5 454 875
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 629 236

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeført for mye avsatt drift/vel.h VVS i 2021	23 972
SUM ANDRE INNTEKTER	23 972

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 950, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 309
SUM KONSULENTHONORAR	-8 309

NOTE: 8

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 014
Drift/vedlikehold VVS	-22 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 447
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 579
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 465
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 726
Kostnader dugnader	-1 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-313 147

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-101 907
Vann- og avløpsavgift	-374 906
Renovasjonsavgift	-108 411
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-585 225

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-167 506
Fyringskostnader fellesanlegg 2021	-123 122
SUM ENERGI / FYRING	-290 629

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-10 555
Renhold ved firmaer	-113 490
Andre fremmede tjenester	-24 471
Trykksaker	-261
Andre kostnader tillitsvalgte	-950
Andre kontorkostnader	-193
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-2 449
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-152 508

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 016
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113
SUM FINANSINTEKTER	2 129

NOTE: 13

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 532 387
SUM FINANSKOSTNADER	-2 532 387

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	311 961 773
SUM BYGNINGER	311 961 773

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.124/bnr.305

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Inventar	
Tilgang 2021	133 111
Avskrevet tidligere	-13 311
Avskrevet i år	-26 622
	93 178
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	93 178

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-26 622
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	74 784
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	74 784

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Oppløst egenkapital	27 717 551
Egenkapital fra IN tidligere	11 127 719
Egenkapital fra IN 2022	1 791 995
Reduksjon EK fra IN	-1 147 909
SUM ANNEN EGENKAPITAL	39 489 356

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, korrigeret 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: 18

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-129 055 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 396 110
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 922 488
Nedbetalt tidligere, IN	11 127 719
Nedbetalt i år, IN	1 791 995
	-105 817 188
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-105 817 188

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-207 627 502
SUM BORETTSINNSKUDD	-207 627 502

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 017 069
SUM INNETEKTER	-1 017 069

KOSTNADER

Fjernvarme	1 078 348
SUM KOSTNADER	1 078 348

SUM ENERGIAVREGNING	61 279
----------------------------	---------------

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: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**



Påløpte kostnader fjernvarme	-260 484
Påløpte kostnader strøm	-16 120
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-276 604

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 627 502
Pantelån	105 817 188
Beregnete IN-forpliktelser	11 771 805
TOTALT	325 216 495

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

Bygninger	311 961 773
Tomt	40 146 668
TOTALT	352 108 441

Forslag A) Borettslaget skal kunne sette opp videoovervåkning av fellesareal i kjeller og bodområder.

Begrunnelse: De siste fire årene har det vært flere innbrudd og innbruddsforsøk i borettslaget. Det har vært vanskelig å finne gode innbrudds sikrende tiltak, og helt kvitt innbrudd vil vi nok aldri bli, men styret ønsker å høre om generalforsamlingen ved beboerne er villige til å innføre videoovervåkning av kjeller og bodområder som et slikt tiltak.

Tiltaket med videoovervåkning kan føles inngripende for den enkelte beboer, da de vil bli filmet i områder som er tilknyttet deres private hjem. Ifølge datatilsynet skal all form for kameraovervåking i borettslag eller andre boligselskap være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på generalforsamlingen og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Dersom generalforsamlingen med tilstrekkelig flertall stemmer for videoovervåkning, så vil styret innhente tilbud fra flere tilbydere. Ved valg av tilbyder skal det legges vekt på profesjonalitet, herunder sikring av personvern etter gjeldende regelverk, og pris. Styret gis ved generalforsamlingens vedtak fullmakt til å eventuelt øke felleskostnader for å få gjennomført dette tiltaket med videoovervåkning.

Vedtak: Borettslaget skal kunne sette opp videoovervåkning av fellesareal i kjeller og bodområder.

Orienteringssak: Styret ønsker å utrede flere alternative tiltak til innbrudds sikring i løpet av det kommende året.



Annens informasjon om Borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7162991. 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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.9 og 30.3** 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.





7913 Krydderhagen D3 og D4 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.