



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 990 022  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 440 345	2 411 569
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 440 345</b>	<b>2 411 569</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	111 668
Annen driftskostnad		1 454 955	1 714 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 637 515</b>	<b>1 826 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>802 830</b>	<b>585 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 403	14 661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 403</b>	<b>14 661</b>
Annen finanskostnad		254 049	159 140
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>254 049</b>	<b>159 140</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-199 646</b>	<b>-144 479</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>603 184</b>	<b>440 633</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>603 184</b>	<b>440 633</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>603 184</b>	<b>440 633</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		603 184	440 633
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>603 184</b>	<b>440 633</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		39 751 200	39 751 200
Sum varige driftsmidler		39 751 200	39 751 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 106	40 942
Sum finansielle anleggsmidler		43 106	40 942
Sum anleggsmidler		39 794 306	39 792 142
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 645	
Sum fordringer		38 645	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 584 874	2 320 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 584 874	2 320 829
Sum omløpsmidler		2 623 520	2 320 829
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 417 826</b>	<b>42 112 972</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 800</b>	<b>3 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 327 398	21 724 214
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 327 398</b>	<b>21 724 214</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 331 198</b>	<b>21 728 014</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		4 713 849	5 015 884
Øvrig langsiktig gjeld		15 339 164	15 338 139
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 053 013</b>	<b>20 354 023</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 053 013</b>	<b>20 354 023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 517	1 209
Leverandørgjeld		-15 902	29 725
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 615</b>	<b>30 934</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 086 628</b>	<b>20 384 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 417 826</b>	<b>42 112 972</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379494

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 990 022  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

#### 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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 979 990 022  
KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 440 345	2 411 569
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 440 345</b>	<b>2 411 569</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	111 668
Annen driftskostnad		1 454 955	1 714 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 637 515</b>	<b>1 826 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>802 830</b>	<b>585 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 403	14 661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 403</b>	<b>14 661</b>
Annen finanskostnad		254 049	159 140
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>254 049</b>	<b>159 140</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-199 646</b>	<b>-144 479</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>603 184</b>	<b>440 633</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>603 184</b>	<b>440 633</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>603 184</b>	<b>440 633</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		603 184	440 633
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>603 184</b>	<b>440 633</b>



Organisasjonsnr: 979 990 022  
KRYDDERGÅRDEN 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			
Sum varige driftsmidler		39 751 200	39 751 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		43 106	40 942
Sum anleggsmidler		39 794 306	39 792 142
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		38 645	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 584 874	2 320 829
Sum omløpsmidler		2 623 520	2 320 829
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 417 826</b>	<b>42 112 972</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	22 327 398	21 724 214
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>22 327 398</b>	<b>21 724 214</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>22 331 198</b>	<b>21 728 014</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 713 849	5 015 884
Øvrig langsiktig gjeld	15 339 164	15 338 139
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 053 013</b>	<b>20 354 023</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 053 013</b>	<b>20 354 023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	49 517	1 209
Leverandørgjeld	-15 902	29 725
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>33 615</b>	<b>30 934</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 086 628</b>	<b>20 384 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>42 417 826</b>	<b>42 112 972</b>



Organisasjonsnr: 979 990 022  
KRYDDERGÅRDEN 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. 6165

Kryddergården Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Kryddergården 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:

22. april 2024 kl. 18:00, Krydderloftet i 7. etg.

### 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 styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kryddergården 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.

Forslag til vedtak

Grete Kalve OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Fører av protokoll og protokollvitner velges i møtet.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

- 1. 6165 Kryddergården Brl - Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

Sak 7

## Valg av styre

Det sittende styret er på valg for en ny periode.



Styreleder velges for 2 år.

Styremedlem og vara velges for 1 år.

## Innstilling

Da Borettslaget ikke har valgkomite, foreslår styret følgende;

Ina Sandven stiller til gjenvalg som styreleder.

Kinga Zdziebko stiller til gjenvalg som styremedlem.

Andreas Elisassen Bauge trer ut av styret og stiller ikke til gjenvalg.

Torbjørn Erdal har meldt sin interesse som styremedlem og stiller til valg.

Kine Iversen stiller til gjenvalg som varamedlem.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ina Sandven  
Sittende styreleder. Stiller til gjenvalg

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kinga Zdziebko  
Stiller til gjenvalg
- Thorbjørn Erdal  
Stiller til valg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kine Iversen  
Stiller til gjenvalg

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ina Sandven



**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kinga Zdziebko



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ina Sandven	Hans Tanks Gate 8
Styremedlem	Andreas Eliassen Bauge	Strandgaten 21
Styremedlem	Kinga Zdziebko	Damsgårdsveien 37
Varamedlem	Kine Iversen	Hans Tanks Gate 8

Ina Sandven ble valgt som styreleder på EO generalforsamling 19.10.2023 da Håvard Persson trakk seg.

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Håvard Mjåtvedt Persson Sydneskleiven 21 B

#### Varadelegert

Kinga Zdziebko Damsgårdsveien 37

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Kryddergården Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Kryddergården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979990022, og ligger i Bergen kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 855

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.

Kryddergården 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 Revisorgruppen Hordaland AS.



## **Styrets arbeid**

Vi har fått lagt inn fiber og inngått ny avtale med Telenor.  
Det er blitt montert sikringspunkter og slukrister på taket.  
Ny porttelefon på bygget er installert.  
Borettslaget har hatt brannøvelse og ekstra brannvarslere er installert til de beboerne som ønsket dette.  
Nødvendig vedlikehold av heis er gjennomført.

## **Fremtidige planer:**

Styret jobber med å få utarbeidet en skriftlig avtale med næringsseksjonen i 1. etg.  
Styret jobber videre med å få byttet ut brannslangene med brannslukkingsapparat. Dette har dessverre tatt tid da vår rammeleverandør har hatt en del sykdom og en travel vinter.  
Styret jobber med å få byttet leverandør på renhold og vaktmestertjenester.  
Det er også planlagt å få byttet stålbeslagene på vinduene i 1. etg.



## 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.

### Resultat

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

### 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 2024".



## 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 Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet i henhold til Bergen kommune sine 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 15% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kryddergården Borettslag.

### Lån

Kryddergården Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 64 000.

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 økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

- Kategori 001 Felleskostnader økte 5,1%
- Kategori 147 Bredbånd økte til å kr 355,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kryddergården Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kryddergården Borettslag som viser et overskudd på kr 603 184. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets 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.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 13. mars 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 979 990 022, KUNDENR. 6165

### 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>2 289 895</b>	<b>2 185 865</b>	<b>2 289 895</b>	<b>2 589 905</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	603 184	440 633	550 300	230 800
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-302 035	-336 400	-321 000	-303 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 139	-203	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>300 010</b>	<b>104 030</b>	<b>229 300</b>	<b>-72 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 589 905</b>	<b>2 289 895</b>	<b>2 519 195</b>	<b>2 517 705</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 623 520	2 320 829		
Kortsiktig gjeld	-33 615	-30 934		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 589 905</b>	<b>2 289 895</b>		



## KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 979 990 022, KUNDENR. 6165

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 413 944	2 371 880	2 414 000	2 535 000
Andre inntekter	3	26 401	39 689	15 000	14 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 440 345</b>	<b>2 411 569</b>	<b>2 429 000</b>	<b>2 549 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 560	-14 168	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-97 500	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-7 294	-6 964	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-60 740	-58 405	-61 000	-64 000
Konsulenthonorar	7	-2 750	-30 948	-20 000	0
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	8	-250 759	-659 707	-475 000	-595 000
Forsikringer		-142 580	-129 251	-142 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-511 073	-333 692	-351 000	-554 000
Energi/fyring		-55 000	-61 314	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 434	-215 759	-155 000	-162 000
Andre driftskostnader	10	-199 725	-211 149	-213 500	-234 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 637 515</b>	<b>-1 826 457</b>	<b>-1 675 100</b>	<b>-2 043 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>802 830</b>	<b>585 112</b>	<b>753 900</b>	<b>506 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	54 403	14 661	0	0
Finanskostnader	12	-254 049	-159 140	-203 600	-275 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-199 646</b>	<b>-144 479</b>	<b>-203 600</b>	<b>-275 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>603 184</b>	<b>440 633</b>	<b>550 300</b>	<b>230 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		603 184	440 633		



## KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 979 990 022, KUNDENR. 6165

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	37 586 705	37 586 705
Tomt		2 164 495	2 164 495
Miljøbankkonto, øremerket		43 106	40 942
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 794 306</b>	<b>39 792 142</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		38 645	0
Driftskonto OBOS-banken		660 057	446 681
Sparekonto OBOS-banken		1 924 817	1 874 148
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 623 520</b>	<b>2 320 829</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 417 826</b>	<b>42 112 972</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		22 327 398	21 724 214
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 331 198</b>	<b>21 728 014</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 713 849	5 015 884
Borettsinnskudd	15	15 297 400	15 297 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	41 764	40 739
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 053 013</b>	<b>20 354 023</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		-15 902	29 725
Påløpte renter		24 711	1 209
Påløpte avdrag		24 806	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 615</b>	<b>30 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 417 826</b>	<b>42 112 972</b>
Pantstillelse	17	28 678 297	28 678 297
Garantiansvar		0	0



Bergen, 13.03.2024  
Styret i Kryddergården Borettslag

Ina Sandven /s/

Andreas Eliassen Bauge /s/

Kinga Zdziebko /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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 223 360
Kabel-TV	154 584
Garasjeleie	36 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 413 944</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Miljøfond	15 701
Nettinnbetalinger	10 700
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>26 401</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 560</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 160 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 294.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 750</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-142 865
Drift/vedlikehold VVS	-8 000
Drift/vedlikehold elektro	-18 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 768
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 283
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 178
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 779
Kostnader dugnader	-700
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-250 759</b>

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

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

Eiendomsskatt	-210 965
Vann- og avløpsavgift	-182 124
Renovasjonsavgift	-117 984
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-511 073</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 334
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 749
Driftsmateriell	-187
Vaktmestertjenester	-86 419
Renhold ved firmaer	-89 288
Snørydding	-1 719
Andre fremmede tjenester	-7 566
Trykksaker	-1 075
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-447
Bank- og kortgebyr	-2 441
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-199 725</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 595
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 808
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>54 403</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-254 049
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-254 049</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2002	37 586 705
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>37 586 705</b>

Tomten ble kjøpt i 2001

Gnr.164/bnr.855

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-5 440 000
Nedbetalt tidligere	424 116
Nedbetalt i år	302 035
	-4 713 849
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 713 849</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-15 297 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-15 297 400</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-41 764
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-41 764</b>



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 297 400
Pantelån	4 713 849
Påløpte avdrag	24 806
<b>TOTALT</b>	<b>20 036 055</b>

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

Bygninger	37 586 705
Tomt	2 164 495
<b>TOTALT</b>	<b>39 751 200</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647542. 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.

### 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 6165 Selskapsnavn: Kryddergården 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.