



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 564 379	2 440 345
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 564 379</b>	<b>2 440 345</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		1 856 446	1 454 955
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 039 006</b>	<b>1 637 515</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>525 373</b>	<b>802 830</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 271	54 403
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 271</b>	<b>54 403</b>
Annen finanskostnad		242 418	254 049
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>242 418</b>	<b>254 049</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-191 147</b>	<b>-199 646</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>334 226</b>	<b>603 184</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>334 226</b>	<b>603 184</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>334 226</b>	<b>603 184</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		334 226	603 184
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>334 226</b>	<b>603 184</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		53 051	43 106
Sum finansielle anleggsmidler		53 051	43 106
Sum anleggsmidler		39 804 251	39 794 306
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		41 886	38 645
Sum fordringer		41 886	38 645
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739 756	2 584 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739 756	2 584 874
Sum omløpsmidler		1 781 642	2 623 520
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 585 893</b>	<b>42 417 826</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		22 661 624	22 327 398
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 661 624</b>	<b>22 327 398</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 665 424</b>	<b>22 331 198</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		3 560 648	4 713 849
Øvrig langsiktig gjeld		15 347 475	15 339 164
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 908 123</b>	<b>20 053 013</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 908 123</b>	<b>20 053 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 187	49 517
Leverandørgjeld		11 159	-15 902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 346</b>	<b>33 615</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 920 469</b>	<b>20 086 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 585 893</b>	<b>42 417 826</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426572

#### 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 979 990 022  
KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 564 379	2 440 345
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 564 379</b>	<b>2 440 345</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		1 856 446	1 454 955
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 039 006</b>	<b>1 637 515</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>525 373</b>	<b>802 830</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 271	54 403
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 271</b>	<b>54 403</b>
Annen finanskostnad		242 418	254 049
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>242 418</b>	<b>254 049</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-191 147</b>	<b>-199 646</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>334 226</b>	<b>603 184</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>334 226</b>	<b>603 184</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>334 226</b>	<b>603 184</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		334 226	603 184
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>334 226</b>	<b>603 184</b>



Organisasjonsnr: 979 990 022  
KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

39 751 200 39 751 200

Sum varige driftsmidler

39 751 200 39 751 200

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

53 051 43 106

Sum finansielle

anleggsmidler

53 051 43 106

Sum anleggsmidler

39 804 251 39 794 306

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

41 886 38 645

Sum fordringer

41 886 38 645

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

1 739 756 2 584 874

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 739 756 2 584 874

Sum omløpsmidler

1 781 642 2 623 520

**SUM EIENDELER**

**41 585 893 42 417 826**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3 800 3 800

Sum innskutt egenkapital

3 800 3 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	22 661 624	22 327 398
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>22 661 624</b>	<b>22 327 398</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>22 665 424</b>	<b>22 331 198</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 560 648	4 713 849
Øvrig langsiktig gjeld	15 347 475	15 339 164
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 908 123</b>	<b>20 053 013</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 908 123</b>	<b>20 053 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 187	49 517
Leverandørgjeld	11 159	-15 902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>12 346</b>	<b>33 615</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 920 469</b>	<b>20 086 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>41 585 893</b>	<b>42 417 826</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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

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:

7. mai 2025 kl. 17:00, Krydderloftet i 7. etasje.

### 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.

### Annen informasjon - Beboermøte

Dersom det er behov for et beboermøte i etterkant av årsmøtet, så stiller styret seg tilgjengelig dersom det er noe beboerne ønsker å snakke om.

### 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. Vedtektsendring av punkt 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
7. Vedtektsendring av punkt 4-2 Bruksoverlating
8. Styrehonorar
9. Valgkomite
10. Garasje
11. Garasje
12. Valg av styremedlem
13. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret ønsker at representant fra OBOS er møteleder.

### Forslag til vedtak

OBOS representant

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 Kryddergården.pdf

Sak 6

## Vedtektsendring av punkt 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fjerne Bergen Kommune fra punktet 2-3 i vedtektene da det ikke lenger er heftelser på bygget. Dette ble opphevet i 2021 og har ikke blitt praktisert etter dette.

*Opprinnelig vedtekt:*

*2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier*

*(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget og Bergen Kommune for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.*

### Styrets innstilling

Bergen Kommune opphevet i 2021 de eksisterende heftelsene på bygget og er p.t. ikke gyldig lenger.



Styret ønsker å fjerne Bergen Kommune fra avsnittet i vedtektene slik at det blir som andre ordinære borettslag.

## Forslag til vedtak

Endre avsnitt 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier slik at det blir som følger: (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

## Sak 7

### Vedtektsendring av punkt 4-2 Bruksoverlating

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har opplevd en økning i bruken av korttidsutleie og dette har generert bekymring blant styret og beboerne. Denne praksisen med korttidsutleie kan medføre uønskede konsekvenser og potensielle problemstillinger som påvirker bomiljøet og borettslagets interesser på en negativ måte.

Styret ønsker å endre deler av avsnittet "4-2 Bruksoverlating" i vedtektene som regulerer utleie.

Styret foreslår å endre punkt (3) i vedtektene, og å legge til ett nytt punkt.

#### Opprinnelig vedtekt:

*"(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning."*

Styret ønsker å legge til en setning på slutten:

**(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning, men informere styret om hver gang de leier ut boligen, inkludert hvor lenge, innenfor den tillatte perioden på 30 dager i løpet året.**

Styret ønsker å skaffe informasjon knyttet til denne praksisen. Det handler mer om å holde den andre parten informert (les: borettslaget)

Styret ønsker også å legge til 1 nytt punkt under:

**(4) Utleie av boligen utover 30 dager i løpet av året er langtidsutleie og er søknadspliktig til styret, og kan kun gjennomføres dersom kriterier for punkt 4-2(2) er oppfylt.**

Opprinnelig punkt (4) i vedtektene blir flyttet et hakk lenger ned slik at det blir punkt (5) - uten å endre noe.

**(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.**

Styret ønsker også å minne om at kravene for langtidsutleie forblir som de er.

#### Styrets innstilling

##### 1. Informasjon og ansvar:



Ved å oppfordre andelseiere å informere styret om hver utleie, får man bedre oversikt over hvem som leier i borettslaget. Dette bidrar til å opprettholde trygghet og fellesskap, samt å unngå potensielle konflikter. Korttidsutleie kan føre til økt slitasje på fellesarealer og ressurser. Ved å ha oversikt over hvem som bor i boligen, kan styret bedre forvalte vedlikehold.

## 2. Sikring av boligfellesskapet:

Ved å gjøre utleie utover 30 dager søknadspliktig til styret, bidrar dette til å opprettholde et stabilt og trygt boligsamfunn ved å redusere gjennomstrømningen og sikre kontinuitet blant beboerne.

## 3. Bevare fellesskapsfølelsen:

Korttidsutleie kan føre til hyppigere skifte av naboer, noe som kan svekke fellesskapsfølelsen og forstyrre naborelasjonene. Ved å regulere dette, kan man opprettholde et mer stabilt og samlet bo- og bomiljø.

## 4. Fleksibilitet under særskilte omstendigheter:

Ved å beholde kravene for langtidsutleie og tillate korttidsutleie (over de 30 dagene) med søknadsplikt og samme krav som langtidsutleie, viser man forståelse for eventuelle nødvendigheter i andelseiernes livssituasjoner samtidig som man ivaretar borettslagets interesser.

## 5. Sikre etterlevelse av vedtektene:

Ved å oppfordre til å informere styret, kan vi sikre at alle andelseiere er klar over reglene og konsekvensene av å bryte dem. Dette vil bidra til en mer ansvarlig utleiepraksis.

## 6. Forhindre misbruk:

Uten klare retningslinjer kan det oppstå misbruk av korttidsutleie, noe som kan føre til uønsket støy, økt slitasje på fellesarealer, redusert trivsel og sikkerhet for de som bor i borettslaget. Dette er med på å forebygge konflikter ved å sikre at alle er informert om når og hvordan utleie skjer. Styret ønsker å oppmuntre andelseiere til å ta ansvar for sine handlinger og respektere fellesskapet. På den måten kan borettslaget regulere og ha oversikt over utleieaktivitet på en måte som ivaretar borettslagets interesser og samtidig gir trygghet for alle andelseiere.

Styret ønsker å innføre klare retningslinjer i borettslaget for korttidsutleie for å sikre at alle andelseiere er informert om og følger reglene for utleie. Vi ønsker å opprettholde et trygt og stabilt bomiljø samt beskytte eiendomsverdien og fellesskapet blant beboerne.

## Forslag til vedtak

Styret foreslår å legge til en setning på slutten av punkt (3) slik at det blir: " (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning, men informere styret om hver gang de leier ut boligen, inkludert hvor lenge, innenfor den tillatte perioden på 30 dager i løpet av året.»  
Legge til ett nytt punkt: «(4) Utleie av boligen utover 30 dager ila året er langtidsutleie og er søknadspliktig til styret, og kan kun gjennomføres dersom kriterier for punkt 4-2(2) er oppfylt.» Da blir opprinnelig punkt (4) vedtektene flyttet ett hakk lenger ned i rekken slik at det blir punkt (5) - uten å endre noe av innholdet. (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.



Sak 8

## Styrehonorar

Forslag fremmet av:

Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vedtok i november 2024 å øke felleskostnadene med 5% med virkning fra 1. januar 2025 for å klare å opprettholde en positiv likviditet. Styret begrunner forslaget med en kraftig økning i kommunale avgifter og forsikringspremie. Videre informerer styret om at hvis man opplever negativ likviditet i løpet av 2025, så er sjansen store for at felleskostnader vil øke flere ganger gjennom 2025.

Forslagstiller mener at likviditeten kan bedres ved å redusere styrehonorar tilbake til et normalt nivå. Normalt nivå for styrehonorar i ett borettslag av vår størrelse er ca. kr 2 000,- per boenhet per år. I 2024 valgte årsmøtes flertall å gi ca. kr 4 200,- per boenhet i styrehonorar. Forslagsstiller mener at styrehonorar bør reduseres fra kr 160 000,- (2024) til kr 80 000,- (2025).

### Styrets innstilling

Styret sitt arbeid har gått betydelig opp og har vært unormalt krevende det siste året grunnet ulike saker som nevnt i styrets rapport. Styremedlemmer har måttet bruke mer tid og ressurser for å håndtere utfordringer og tilpasse seg endringer. Det er ikke ønskelig å redusere honoraret, men holde det slik som det er og har vært tidligere.

Dette var også en diskutert sak på fjorårets årsmøte og styret er klar over at de ligger i den øvre delen av skalaen til OBOS. Styret finner det ikke urimelig, gitt den arbeidsmengden og det ansvaret som har blitt lagt ned i perioden.

Under viser utbetalt styrehonorarer de siste årene:

2014-2015: 110 600

2015-2016: 101 800

2016-2017: 99 800

2017-2018: 166 000

2018-2019: 156 000

2019-2020: 160 000

2020-2021: 212 500

2021-2022: 97 500

2022-2023: 160 000

Et lavere styrehonorar vil være mindre attraktivt for styremedlemmer å fortsette dersom de føler seg urettferdig kompensert, spesielt etter et krevende år. I tillegg vil det nok bidra til at det blir vanskeligere å få beboere til å ville sitte i et styre. Å opprettholde honoraret kan bidra til stabilitet, kvalitet og kontinuitet i styret, noe som er viktig for langsiktig planlegging og strategisk utvikling.



Styret har aldri KPI-regulert honoraret. Hadde man gjort det ville honoraret vært over 205.000 kr om man tar utgangspunkt fra 2018 med tall fra SSB sine sider. Dette understreker at det nåværende honoraret allerede er moderat sammenlignet med hva det kunne vært, og at det ikke er rimelig å redusere det ytterligere.

Ifølge lovverket så spesifiserer den ikke noe rundt størrelsen på et styrehonorar, metoden for beregning av det, eller fordelingen. Man kunne f.eks hatt betaling per time. Dersom dette hadde vært tilfelle her så hadde styrehonoraret vært betydelig større enn det som styret foreslår å videreføre.

Å beholde det samme honoraret kan bidra til tillit mellom styret og interessentene, da det viser at styret verdsetter sin egen tid og innsats, spesielt etter et spesielt krevende år.

#### Forslag til vedtak 1

Styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til kr 80 000,-.

#### Forslag til vedtak 2

Styret ønsker at styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til samme som tidligere; 160 000,-

#### Sak 9

### Valgkomite

#### Forslag fremmet av:

Ørjan Herbjørn Pettersen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller mener det bør opprettes en valgkomite i Kryddergården BRL.

#### Styrets innstilling

- Uten en valgkomité kan alle medlemmer nominere seg selv eller andre, noe som gir en mer direkte og demokratisk prosess. Dette kan føre til at flere medlemmer føler seg engasjert og ansvarlige for valg av styret.
- Styret har fra tidligere gått bort fra en valgkomité da borettslaget har tidligere slitt med å finne kandidater til styret, og en valgkomité kan gjøre det enda vanskeligere å rekruttere. Mange medlemmer ønsker ikke å sitte i styret, og ved å fjerne komiteen kan vi åpne for flere muligheter for nominering og deltakelse.
- Valgkomiteen har ofte ikke tilstrekkelig innsikt i hvor mye ansvar og arbeidsmengde det sittende styret håndterer. Dette kan føre til feilvurderinger når det gjelder å foreslå styremedlemmer og fastsette styrehonorar.
- Ved å eliminere valgkomiteen kan vi spare tid og ressurser som kan brukes på andre viktige saker i borettslaget. Dette inkluderer å unngå honorar til valgkomiteens medlemmer, som kan være nødvendig i et borettslag hvor medlemmene kan ta ansvar selv.
- Uten en valgkomité kan styret fokusere mer på sitt arbeid og mindre på å håndtere valgprosessen. Dette kan bidra til bedre beslutningstaking og mer effektivt styrearbeid.
- Når medlemmene selv er involvert i nominasjonsprosessen, kan det bidra til å styrke tilliten til styret. Dette kan føre til en bedre samarbeidsånd og økt engasjement fra alle medlemmer.
-



Uten en valgkomité kan borettslaget tilpasse valgprosessen etter egne behov og preferanser, noe som kan være mer effektivt i en dynamisk situasjon.

Fordelene mot en valgkomite er å la medlemmene ha direkte innflytelse på nominasjonsprosessen og styrets sammensetning. Ved å fokusere på rekrutteringsutfordringer, manglende innsikt fra valgkomiteen, kostnadseffektivitet og styrking av styrets legitimitet.

#### Forslag til vedtak 1

Det etableres en valgkomite bestående av to andelseiere. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, samt fremme forslag om størrelse på styrehonorar.

#### Forslag til vedtak 2

Styret foreslår å fortsette slik som tidligere; uten valgkomite og fremme forslag om styrehonorar.

Sak 10

## Garasje

Forslag fremmet av:

Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter forslagsstiller syn er det ikke tatt et lovlig vedtak i forbindelse omdisponering av areal fra parkeringsplass til sykkelparkering.

### Styrets innstilling

#### 1. Gyldighet av fjorårets vedtak

Fjorårets årsmøte behandlet saken om omdisponering av arealet fra parkeringsplass til sykkelparkering, og det ble tatt et klart vedtak: "Sykkelparkering står." Dette vedtaket ble stemt over med 6 stemmer for, 13 imot, og 1 blank stemme. Styret er enige i at det kreves 2/3 flertall for å omdisponere arealet, og et slikt flertall ble ikke oppnådd. Dermed er fjorårets vedtak fortsatt gyldig og bindende.

#### 2. Pågående arbeid fra Bergen Kommune

Bergen Kommune er for tiden i gang med et arbeid som er forventet å være ferdig i september 2025. Dette arbeidet er relevant for vår beslutning om sykkelparkeringen, da det kan påvirke både tilgjengelighet og sikkerhet for syklister. Vi mener derfor at det er fornuftig å opprettholde sykkelparkeringen inntil kommunens arbeid er fullført, slik at vi kan tilpasse oss de nye forholdene.

#### 3. Manglende gjennomføringsplan

Forslagsstilleren har ikke presentert en konkret plan for hvordan avviklingen av sykkelparkeringen skal gjennomføres innen 10 dager. Dette er en urealistisk tidsramme, og det er uklart hvordan styret skal kunne implementere en så omfattende endring på så kort tid. Uten en klar og gjennomførbar plan, er det vanskelig å se hvordan dette forslaget kan realiseres.



#### 4. Øremerkede midler for miljøtiltak

Midler som tidligere ble mottatt fra Bergen Kommune for å opprette sykkelparkeringen er øremerket for miljøtiltak. Dette indikerer at kommunen har sett verdien av å fremme sykkelbruk, og det ville være i strid med både kommunens og borettslagets miljømål å avvike en slik ordning slik situasjonen er nå. Å opprettholde sykkelparkeringen er i tråd med vårt ansvar for å støtte miljøvennlige tiltak.

#### 5. Behov for stabilitet

Borettslaget har allerede opprettet sykkelparkering i garasjeanlegget, og det er viktig å opprettholde stabilitet for beboerne. Endringer i bruken av fellesarealer kan skape usikkerhet og konflikt blant beboerne. Å opprettholde den nåværende ordningen gir forutsigbarhet og trygghet for alle beboere, spesielt i en tid med pågående endringer fra kommunen.

#### Konklusjon

Styret anbefaler at fjorårets vedtak om å opprettholde sykkelparkeringen i garasjeanlegget står ved lag inntil Bergen Kommune er ferdig med sitt arbeid i september 2025. Vi mener det er viktig å ta hensyn til både lovligheten av tidligere vedtak, pågående arbeider fra kommunen, samt de miljømessige og praktiske konsekvensene av en eventuell avvikling.

#### Forslag til vedtak

Styret skal innen ti dager fra dags dato avvike sykkelparkering i garasjeanlegg. Parkeringsplasser skal kun brukes til kjøretøy.

Sak 11

## Garasje

#### Forslag fremmet av:

Ørjan Herbjørn Pettersen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette forslaget ønskes behandlet dersom forslag om opphør av sykkelparkering ikke får flertall.

Dette forslaget betyr at de som har sykler parkert i garasjen, i fellesskap skal dekke det månedlige inntektstapet på kr 1 500,-. Eksempel: Dersom det står 6 sykler i garasjen blir prisen per sykkel kr 250,- per måned

#### Styrets innstilling

##### 1. Manglende gjennomføringsplan

Forslaget fra innmelder om at andelseiere som benytter sykkelparkering skal dekke det månedlige inntektstapet på kr 1.500,- mangler en konkret og gjennomførbar plan for implementering. Det er uklart hvordan dette skal administreres i praksis, og det er ingen beskrivelse av hvordan innkrevningen av beløpene skal foregå. Uten en tydelig plan for gjennomføring, er det vanskelig å se hvordan dette forslaget kan realiseres.

##### 2. utfordringer med identifisering av sykler

Det er også betydelige praktiske utfordringer knyttet til identifisering av hvilke sykler som tilhører hvilke andelseiere. Uten et system for registrering av sykler, vil det være umulig å kontrollere hvem som skal betale for



inntektstapet. Dette kan føre til konflikt og misforståelser blant beboerne, som kan oppleve det som urettferdig å måtte betale for andres sykler.

### 3. Økonomisk belastning

Mange borettslag og sameier tilbyr gratis sykkelparkering som en del av fellesarealene, spesielt i områder med høy sykkelbruk. Dette kan være en del av en miljøvennlig strategi for å oppmuntre til sykling. Foreslått beløp kan være økonomisk belastning for beboerne. Dette kan føre til misnøye og redusert trivsel i borettslaget

### 5. Opprettholdelse av sykkelparkering

Som tidligere nevnt, er det allerede fattet et vedtak om å opprettholde sykkelparkeringen inntil Bergen Kommune er ferdig med sitt arbeid i september 2025. Å innføre et system for å dekke inntektstapet vil være unødvendig og i strid med det eksisterende vedtaket.

### Konklusjon

Styret anbefaler å forkaste forslaget om at andelseiere som benytter sykkelparkering skal dekke det månedlige inntektstapet. Forslaget mangler en klar gjennomføringsplan, det er praktiske utfordringer knyttet til identifisering av sykler, og det kan føre til urettferdighet og konflikter blant beboerne. I lys av fjorårets vedtak og de pågående arbeidene fra Bergen Kommune, er det best å opprettholde den nåværende ordningen.

### Forslag til vedtak

Andelseiere som benytter sykkelparkering, skal i fellesskap dekke det månedlige inntektstapet på kr 1.500, - som Kryddergården BRL har i forbindelse med at parkeringsplass er omgjort til sykkelparkering.

### Sak 12

## Valg av styremedlem

Styremedlem: man sitter som styremedlem i 2 år, dvs fra 2025-2027.

Varamedlem: man sitter som medlem i 1 år, dvs fra 2025-2026.

### Innstilling

Kinga Zdziebko som styremedlem.

Kine Iversen som varamedlem.

Andelseiere har også mulighet til å fremme benkeforslag.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kinga Zdziebko

Kinga Zdziebko stiller til gjenvalg og som motkandidat dersom det er andre som ønsker å stille som kandidat til dette vervet.



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kine Iversen

Kine Iversen stiller til gjenvalg og som motkandidat dersom det er andre som ønsker å stille som kandidat til dette vervet.

Sak 13

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

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

### **Innstilling**

Ina Sandven og Torbjørn Erdal tar gjenvalg og stiller som kandidater.

### **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:

- Torbjørn Erdal



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid:

I dag består styret av:

- Ina Sandven (styreleder), Torbjørn Erdal og Kinga Zdziebko (styremedlemmer) og Kine Iversen (varamedlem)

### Administrasjon

Det har blitt avholdt 6 rene styremøter på Krydderloftet med fysisk oppmøte, samt eget møte med OBOS og næringsdelen. Styret har et tett samarbeid med daglig og ukentlig dialog gjennom en egen gruppe. Til info: Borettslaget og næringsseksjonen danner et sameie med egne sett av regler og vedtekter.

### Kommunikasjon

Styret har valgt å informere beboere via digitale plattformer, infoskriv i postkassen og oppslag på felles oppslagstavle i 1. etasje. Styret har også valgt å skrive ut informasjon til beboerne som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, slik at alle mottar samme informasjon. Det er ingen rapporterte klager, og tilbakemeldingene indikerer at beboerne er tilfreds med informasjonen som gis.

### Vedlikeholdsarbeid

Det vil bli gitt mer utfyllende info under hvert av punktene på selve møtet.

- Maling av inngangspartiet og dører mot bakgården
- Service av porttelefoner ved Thunestvedt
- Montering av sikringspunkt og slukrister på taket
- Demontering av brannslanger, tilby brannslukningsapparater til hver enhet og boning av byggets gulv
- Håndtering av hoveddørsproblemer med assistanse fra Certego
- Innkjøp av snømåker for vinterbruk
- Årlige kontroller går som oppsatt (brann og el-anlegg, garasje og heis ++)
- Ordnet døren til utvendig bod

### Leverandører og tjenestetilbud

Etter nesten ett år lyktes styret å bytte renholds- og vaktmestertjenester på grunn av diverse problemstillinger internt hos leverandør. Det ble gjennomført anbudsrunde og en ny leverandør ble valgt i oktober 2024. Etter en tid ble det konstatert alvorlige kvalitetsproblemer og avvik hos tildelt leverandør, noe som førte til en oppsigelse og tilbakevending til tidligere leverandør med ny ledelse, nye priser og betingelser fra og med mars 2025.

### Spesielle uforutsette hendelser

- Langvarig og krevende prosess med næringsdel



- Behandling av skjeggkreproblematikk med forsikringsdekning
- Befaring av tette rør/avløp av Olav Mørner
- Demontering av dørautomatikk hos en beboer
- utfordringer med renovasjonsselskapet BIR
- Oppdaget ulovlig utleie via AirBnB
- Rapporter om uvedkommende i bygget
- Rapporter om tyveri fra fellesareal
- utfordringer med ungdommer og parkeringsproblemer i bakgården
- Ekstra befaring med tidligere leverandør av vaktmester og renhold
- Kartlegging av stoppekraner i bygget
- utfordringer med kildesortering og oppbevaring av private eiendeler i fellesområder
- utfordringer med nøkler og tilganger

## Beboerengasjement

Ingen planlagte dugnader avholdt grunnet mangel på deltakelse og intr. (historisk sett). Styret oppfordrer til felles ansvar for snømåking og salting/strøing da dette er et felles ansvar, spesielt i tilfeller og dager der det er ekstremnedbør. Her har en beboere utmerket seg veldig positivt.

## Økonomi og fremtidsutsikter

Ingen spesielle avvik fra budsjettet for 2024. For 2025 er det foreslått en forsiktig budsjettplanlegging med forventninger om økte forsikringspremier i 2026 på grunn av aktuelle saker.

Det vil bli sendt ut et skriv til alle andelsleiligheter med info ang det nye søppelsystemet til Bergen Kommune og potensielle ekstra kostnader dette vil påføre borettslaget og fellesutgiftene. Her vil styret be om skriftlig tilbakemelding fra andelseierne.

Ingen store vedlikeholdsplaner forventes, men bygget er over 20 år gammelt så man kan ikke se bort ifra at det vil komme uforutsette kostnader. Styret forsøker å kartlegge forebyggende arbeid for å unngå store uventende kostnader.

Ellers ser styret fram til et produktivt og samarbeidsorientert år, med mål om å opprettholde borettslagets standard og trygghet for alle beboere.

Hilsen Ina, Kinga, Torbjørn og Kine.



Til generalforsamlingen i Kryddergården Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kryddergården Borettslag som viser et overskudd på kr 334 226. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 1. april 2025  
**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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 589 905</b>	<b>2 289 895</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		334 226	603 184
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 153 201	-302 035
Innsk. øremerk. bankkto		-1 634	-1 139
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-820 609</b>	<b>300 010</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 769 296</b>	<b>2 589 905</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 781 642	2 623 520
Kortsiktig gjeld		-12 346	-33 615
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 769 296</b>	<b>2 589 905</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 534 580	2 413 944	2 535 000	2 651 000
Andre inntekter	3	29 799	26 401	14 500	15 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 564 379</b>	<b>2 440 345</b>	<b>2 549 500</b>	<b>2 666 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-7 686	-7 294	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-63 960	-60 740	-64 000	-67 000
Konsulenthonorar	7	-19 760	-2 750	0	0
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-647 576	-250 759	-595 000	-603 000
Forsikringer		-172 915	-142 580	-175 000	-208 000
Kommunale avgifter	9	-530 309	-511 073	-554 000	-603 000
Energi/fyring		-45 050	-55 000	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 937	-217 434	-162 000	-168 000
Andre driftskostnader	10	-200 653	-199 725	-234 500	-242 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 039 006</b>	<b>-1 637 515</b>	<b>-2 043 100</b>	<b>-2 150 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>525 373</b>	<b>802 830</b>	<b>506 400</b>	<b>516 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	51 271	54 403	0	0
Finanskostnader	12	-242 418	-254 049	-275 600	-212 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-191 147</b>	<b>-199 646</b>	<b>-275 600</b>	<b>-212 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>334 226</b>	<b>603 184</b>	<b>230 800</b>	<b>304 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		334 226	603 184		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	37 586 705	37 586 705
Tomt		2 164 495	2 164 495
Miljøbankkonto, øremerket		53 051	43 106
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 804 251</b>	<b>39 794 306</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		41 886	38 645
Driftskonto OBOS-banken		667 960	660 057
Sparekonto OBOS-banken		1 071 795	1 924 817
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 781 642</b>	<b>2 623 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 585 893</b>	<b>42 417 826</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		22 661 624	22 327 398
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 665 424</b>	<b>22 331 198</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 560 648	4 713 849
Borettsinnskudd	15	15 297 400	15 297 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	50 075	41 764
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 908 123</b>	<b>20 053 013</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 159	-15 902
Påløpte renter		1 187	24 711
Påløpte avdrag		0	24 806
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 346</b>	<b>33 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 585 893</b>	<b>42 417 826</b>
Pantstillelse	17	28 678 297	28 678 297
Garantiansvar		0	0
Bergen, 30.03.2025			
Styret i Kryddergården Borettslag			
Ina Sandven /S/	Torbjørn Erdal /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 336 700
Kabel-TV	161 880
Garasjeleie	36 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 534 580</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter	22 500
Kostnadsfordeling 2022 ,2023	7 299
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>29 799</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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 686.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 760
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 760</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-160 327
Drift/vedlikehold VVS	-43 938
Drift/vedlikehold elektro	-11 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-607
Drift/vedlikehold heisanlegg	-384 146
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 991
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 079
Kostnader dugnader	-175
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-647 576</b>

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

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

Eiendomsskatt	-207 943
Vann- og avløpsavgift	-201 767
Renovasjonsavgift	-120 599
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-530 309</b>

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

Driftsmateriell	-923
Vaktmestertjenester	-83 188
Renhold ved firmaer	-103 620
Snørydding	-1 784
Andre fremmede tjenester	-7 790
Andre kontorkostnader	-747
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-157
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-200 653</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 659
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 612
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>51 271</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-242 418
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-242 418</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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-5 440 000
Nedbetalt tidligere	726 151
Nedbetalt i år	1 153 201
	-3 560 648

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 560 648</b>
------------------------------------	-------------------

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

Opprinnelig 2002	-15 297 400
------------------	-------------

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-15 297 400</b>
---------------------------	--------------------

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

Avsetning bomiljøtiltak	-50 075
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-50 075</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 297 400
Pantelån	3 560 648
<b>TOTALT</b>	<b>18 858 048</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

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.