



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### 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, 28.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 411 569	2 308 620
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 411 569</b>	<b>2 308 620</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		111 668	242 462
Annen driftskostnad		1 714 789	2 430 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 826 457</b>	<b>2 673 244</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>585 112</b>	<b>-364 624</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 661	1 358
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 661</b>	<b>1 358</b>
Annen finanskostnad		159 140	96 188
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>159 140</b>	<b>96 188</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-144 479</b>	<b>-94 830</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>440 633</b>	<b>-459 453</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>440 633</b>	<b>-459 453</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>440 633</b>	<b>-459 453</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>440 633</b>	<b>-459 453</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		440 633	-459 453
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>440 633</b>	<b>-459 453</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		40 942	
Sum finansielle anleggsmidler		40 942	0
Sum anleggsmidler		39 792 142	39 751 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			129 251
Sum fordringer		0	129 251
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 320 829	2 301 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 320 829	2 301 949
Sum omløpsmidler		2 320 829	2 431 200
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 112 972</b>	<b>42 182 400</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		21 724 214	21 283 581
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 724 214</b>	<b>21 283 581</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 728 014</b>	<b>21 287 381</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		5 015 884	5 352 284
Øvrig langsiktig gjeld		15 338 139	15 297 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 354 023</b>	<b>20 649 684</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 354 023</b>	<b>20 649 684</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 209	631
Leverandørgjeld		29 725	214 294
Skyldige offentlige avgifter			13 298
Annen kortsiktig gjeld			17 112
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 934</b>	<b>245 334</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 384 958</b>	<b>20 895 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 112 972</b>	<b>42 182 400</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 418250

**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: 01.01.2022 - 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**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, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 979 990 022  
KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 411 569	2 308 620
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 411 569</b>	<b>2 308 620</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		111 668	242 462
Annen driftskostnad		1 714 789	2 430 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 826 457</b>	<b>2 673 244</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>585 112</b>	<b>-364 624</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 661	1 358
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 661</b>	<b>1 358</b>
Annen finanskostnad		159 140	96 188
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>159 140</b>	<b>96 188</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-144 479</b>	<b>-94 830</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>440 633</b>	<b>-459 453</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>440 633</b>	<b>-459 453</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>440 633</b>	<b>-459 453</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>440 633</b>	<b>-459 453</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		440 633	-459 453
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>440 633</b>	<b>-459 453</b>



Organisasjonsnr: 979 990 022  
KRYDDERGÅRDEN 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 39 751 200 39 751 200  
Sum varige driftsmidler 39 751 200 39 751 200

**Finansielle anleggsmidler**  
Andre fordringer 40 942  
Sum finansielle  
anleggsmidler 40 942 0

Sum anleggsmidler 39 792 142 39 751 200

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 129 251  
Sum fordringer 0 129 251

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 2 320 829 2 301 949  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 320 829 2 301 949

Sum omløpsmidler 2 320 829 2 431 200

**SUM EIENDELER** 42 112 972 42 182 400

### 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	21 724 214	21 283 581
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>21 724 214</b>	<b>21 283 581</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>21 728 014</b>	<b>21 287 381</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 015 884	5 352 284
Øvrig langsiktig gjeld	15 338 139	15 297 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 354 023</b>	<b>20 649 684</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 354 023</b>	<b>20 649 684</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 209	631
Leverandørgjeld	29 725	214 294
Skyldige offentlige avgifter		13 298
Annen kortsiktig gjeld		17 112
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>30 934</b>	<b>245 334</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 384 958</b>	<b>20 895 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>42 112 972</b>	<b>42 182 400</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 2023

Kryddergården Borettslag

3. mai 2023

Selskapsnummer: 6165





## 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:

3. mai 2023 kl. 18:15, Krydderloftet i Hans Tanks Gate 8.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i 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

Styreleder Håvard Mjåtvedt Persson er valgt.

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

Velges på 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.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 tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

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

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  
Kandidater velges i møtet

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Håvard Mjåtvedt Persson
Styremedlem	Andreas Eliassen Bauge
Styremedlem	Kine Iversen
Varamedlem	Ina Sandven

EO årsmøte 28.11.2022: Heine Heldal trakk seg fra styret og nytt styremedlem Kine Iversen ble valgt. Ina Sandven ble valgt som varamedlem.

EO årsmøte 27.01.2023: Torbjørn trakk seg fra styret og nytt styremedlem Andreas Eliassen Bauge ble valgt.

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Sigrid Århus

Varadelegert  
Ina Sandven

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Kryddergården Borettslag

Borettslaget består av 38 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.



## Styrets arbeid

### Obos-nøkkel

Det er etablert digital Obos-nøkkel.  
Det fører til færre nøkler på avveie.

### Etablering av sykkelparkering

Midlertidig sykkelparkering i garasjen snart på plass. Noe arbeid gjenstår.  
Presiserer at den permanente sykkelparkeringen blir i bossrommet når bossuget er satt i drift.

### Oppfølging av Thunestvedt vedrørende brannalarm

Det har vært utført en test av brannalarmen.  
Montering av ekstra sirener til beboere som ønsker det.

### Klage på økning i eiendomsskatt.

Eiendomsskatten er satt for høyt for verdien av boligene. Klage er sendt inn til skatteetaten. Behandlingstid er 8 måneder.

### Det er avholdt 2 ekstraordinære årsmøter

Vi har hatt 2 utskiftninger i styret i året som har gått. Det har ført til at det har blitt avholdt to ekstraordinære digitale årsmøter.

### Radonmåling av hybel

Lovpålagt radonmåling er utført.

### Etilsyn av BKK/Eviny

Alle avvik er nå utbedret og lukket

### Ny – TV/internett-avtale

Det er gjort arbeid med å grave fiber inn fra gaten. Klargjort for overgang til 1.september

### Systematisering av leverandøravtaler og Vibbo.

Det er gjort en del arbeid for at det skal være så enkelt som



## 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 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.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 475 000 til større vedlikehold som omfatter uventede kostnader.

### Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er økt på grunn av at leiligheter er solgt på det åpne markedet. Økningen vil ikke føre til en ytterligere økning i felleskostnadene.

### 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 at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 10% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kryddergården Borettslag.

### Lån

Kryddergården Borettslag har lån i OBOS-Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rente pr 31.12.22 var 4,40%.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 61 000.



Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr andelsleilighet for 2023.

### **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 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kryddergården Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kryddergården Borettslag som viser et overskudd på kr 440.633. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 for 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 21. mars 2023  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## 6165 KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

### 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 2 023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 185 865</b>	<b>1 855 687</b>	<b>2 185 865</b>	<b>2 289 894</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		440 633	-459 453	229 054	550 300
Tillegg for nye langsiktige lån		0	5 440 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-336 400	-4 650 368	-353 000	-321 000
Innsk. øremerk. bankkto		-203	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>104 030</b>	<b>330 179</b>	<b>-123 946</b>	<b>229 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 289 895</b>	<b>2 185 866</b>	<b>2 061 919</b>	<b>2 519 194</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 320 829	2 431 200
Kortsiktig gjeld	-30 934	-245 334
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 289 895</b>	<b>2 185 866</b>



## 6165 - KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 371 880	2 271 504	2 394 000	2 414 000
Andre inntekter	3	39 689	37 116	16 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 411 569</b>	<b>2 308 620</b>	<b>2 410 000</b>	<b>2 429 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 168	-29 963	-25 596	-23 000
Styrehonorar	5	-97 500	-212 500	-180 250	-160 000
Revisjonshonorar	6	-6 964	-6 779	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-58 405	-56 485	-58 500	-61 000
Konsulenthonorar	7	-30 948	-97 837	-20 000	-20 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-8 000	-7 600
Drift og vedlikehold	8	-659 707	-1 352 428	-845 000	-475 000
Forsikringer		-129 251	-112 659	-120 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-333 692	-316 848	-343 000	-351 000
Energi/fyring		-61 314	-56 965	-50 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 759	-196 344	-220 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-211 149	-226 836	-191 000	-213 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 826 457</b>	<b>-2 673 244</b>	<b>-2 068 346</b>	<b>-1 675 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>585 112</b>	<b>-364 624</b>	<b>341 654</b>	<b>753 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 661	1 358	0	0
Finanskostnader	12	-159 140	-96 188	-112 600	-203 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-144 479</b>	<b>-94 830</b>	<b>-112 600</b>	<b>-203 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>440 633</b>	<b>-459 453</b>	<b>229 054</b>	<b>550 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		440 633	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-459 453		



## 6165 - KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	37 586 705	37 586 705
Tomt		2 164 495	2 164 495
Miljøbankkonto, øremerket		40 942	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 792 142</b>	<b>39 751 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	129 251
Driftskonto OBOS-banken		446 681	1 831 561
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	10 125
Sparekonto OBOS-banken		1 874 148	460 263
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 320 829</b>	<b>2 431 200</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 112 972</b>	<b>42 182 400</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		21 724 214	21 283 581
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>21 728 014</b>	<b>21 287 381</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 015 884	5 352 284
Borettsinnskudd	15	15 297 400	15 297 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	40 739	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 354 023</b>	<b>20 649 684</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		29 725	214 294
Skyldige offentlige avgifter		0	13 298
Påløpte renter		1 209	631
Annen kortsiktig gjeld		0	17 112
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>30 935</b>	<b>245 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 112 972</b>	<b>42 182 400</b>



10

Kryddergården Borettslag

Pantstillelse	17	28 678 297	31 198 297
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.03.2023,

**STYRET I KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG**

Håvard Mjåtvedt Persson /s/

Andreas Eliassen Bauge /s/

Kine Iversen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 137 824
Kabel-TV	198 056
Garasjeleie	36 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 371 880</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie til legekantor	36 763
Nettinnbetalinger	1 826
Utleie av hybel	1 100
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>39 689</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-369
Arbeidsgiveravgift	-13 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 168</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 2021/2022, og er på kr. 97 500,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 6 964,-

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

OBOS Prosjekt AS	-23 028
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 920
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-30 948</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-209 947
Drift/vedlikehold VVS	-88 113
Drift/vedlikehold elektro	-253 697
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 613
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 326
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 010
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-659 707</b>

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

bygningene.

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

Eiendomsskatt	-51 392
Vann- og avløpsavgift	-167 070
Renovasjonsavgift	-115 229
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-333 692</b>

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

Lyspærer og sikringer	-196
Vaktmestertjenester	-72 466
Renhold ved firmaer	-118 275
Snørydding	-2 406
Andre fremmede tjenester	-3 595
Andre kontorkostnader	-909
Porto	-760
Bilgodtgjørelse	-2 436
Reisekostnader	-910
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-6 755
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-211 149</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	573
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 088
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 661</b>

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

Renter lån i OBOS-banken	-158 540
Gebyr lån i OBOS-banken	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-159 140</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. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-5 440 000
Nedbetalt tidligere	87 716
Nedbetalt i år	336 400
	-5 015 884
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 015 884</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	-40 739
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-40 739</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 297 400
Pantelån	5 015 884
<b>TOTALT</b>	<b>20 313 284</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

**Selskapsnummer:** 6165 **Selskapsnavn:** Kryddergården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

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



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.