



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 12.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 14.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 281 084	2 296 507
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 281 084</b>	<b>2 296 507</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		176 160	177 996
Annen driftskostnad		1 309 130	1 149 618
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 485 290</b>	<b>1 327 614</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>795 794</b>	<b>968 893</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 191	7 787
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 191</b>	<b>7 787</b>
Annen finanskostnad		112 821	144 825
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 821</b>	<b>144 825</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-107 630</b>	<b>-137 038</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>688 164</b>	<b>831 855</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>688 164</b>	<b>831 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>688 164</b>	<b>831 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>688 164</b>	<b>831 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		688 164	831 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>688 164</b>	<b>831 855</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 751 200	39 751 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 600
Andre fordringer		196 344	337 576
Sum fordringer		196 344	339 176
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 718 597	1 372 779
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 718 597	1 372 779
Sum omløpsmidler		1 914 942	1 711 955
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 666 142</b>	<b>41 463 155</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		21 743 035	21 054 871
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 743 035</b>	<b>21 054 871</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 746 835</b>	<b>21 058 671</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		4 562 652	4 918 009
Øvrig langsiktig gjeld		15 297 400	15 297 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 860 052</b>	<b>20 215 409</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 860 052</b>	<b>20 215 409</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	
Leverandørgjeld		59 255	189 075
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 255</b>	<b>189 075</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 919 307</b>	<b>20 404 484</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 666 142</b>	<b>41 463 155</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446864

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 979 990 022  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: co OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 12.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 979 990 022  
KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 281 084	2 296 507
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 281 084</b>	<b>2 296 507</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		176 160	177 996
Annen driftskostnad		1 309 130	1 149 618
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 485 290</b>	<b>1 327 614</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>795 794</b>	<b>968 893</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 191	7 787
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 191</b>	<b>7 787</b>
Annen finanskostnad		112 821	144 825
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 821</b>	<b>144 825</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-107 630</b>	<b>-137 038</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>688 164</b>	<b>831 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>688 164</b>	<b>831 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>688 164</b>	<b>831 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		688 164	831 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>688 164</b>	<b>831 855</b>



Organisasjonsnr: 979 990 022  
KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### 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

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

39 751 200 39 751 200

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Kundefordringer

1 600

Andre fordringer

196 344 337 576

Sum fordringer

196 344 339 176

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

1 718 597 1 372 779

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 718 597 1 372 779

Sum omløpsmidler

1 914 942 1 711 955

**SUM EIENDELER**

**41 666 142 41 463 155**

### 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	21 743 035	21 054 871
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>21 743 035</b>	<b>21 054 871</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>21 746 835</b>	<b>21 058 671</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 562 652	4 918 009
Øvrig langsiktig gjeld	15 297 400	15 297 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>19 860 052</b>	<b>20 215 409</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19 860 052</b>	<b>20 215 409</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1	
Leverandørgjeld	59 255	189 075
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>59 255</b>	<b>189 075</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 919 307</b>	<b>20 404 484</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>41 666 142</b>	<b>41 463 155</b>



Organisasjonsnr: 979 990 022  
KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Kryddergården Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 12. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Kryddergården Borettslag. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6165>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendring omsorgsbolig
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kryddergården Borettslag**

Nikolai Riis-Johannesen

Mats Bendiksen

Steiner Trygve Binder



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Mats Bendiksen og Nikolai Riis-Johannesen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 145 000.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 688 164 overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. 6165 Kryddergården Brl - Årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nikolai Riis-Johannesen	Hans Tanks Gate 8
Styremedlem	Mats Bendiksen	Hans Tanks Gate 8
Styremedlem	Steiner Trygve Binder	Hans Tanks Gate 8
Varamedlem	Heine Heldal	Hans Tanks Gate 8

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Nikolai Riis-Johannesen Hans Tanks Gate 8

#### Varadelegert

Mats Bendiksen Hans Tanks Gate 8

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Hans Tanks Gate 8

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kryddergården Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

### Styrets arbeid

2020 har vært et utfordrende år for alle. Pandemien har gjort det vanskelig å samles i styremøter, så det meste blir gjort digitalt. Vi hadde planlagt et større vedlikeholdsarbeid med vask av byggets fasade, samt maling av fasadevegger, ytterdører og



balkongrekkverk. Dette var planlagt vår 2020, men grunnet veiarbeid i Hans Tanks Gate måtte dette utsettes til vår 2021. Vi håper å få dette i gang i mai 2021. Det vil da være behov for at alle balkonger er ryddet klar så malere og vaskere får tilgang gjennom stillas. Når nøyaktig dato for oppstart er satt vil det sendes ut nærmere informasjon om dette.

Det har også blitt oppdaget svakheter ved interne rørsystem i bygget. Det ser ut til at de ulike avløpsrør og dreneringsrør (rør som tar regn og smeltevann fra taket) ikke er sikret godt nok inni veggene på deler av bygget/leilighetene. Styret arbeider med fagfolk for å få en oversikt over omfanget gjennom blant annet stikkprøver av rørene i noen leiligheter/fellesganger. Dersom det vil bli behov for å utbedre dette vil flere leiligheter av bygget bli berørt. Dette er en pågående prosess som vil informeres mer om når resultat av stikkprøvene foreligger.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 281 084.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 485 290.

Dette er vesentlig lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsettelse av fasadevask og maling til 2021.

### Resultat

Årets resultat på kr 688 164,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 855 687,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 240 000,- til større vedlikehold som omfatter planlagt fasadevask og maling av bygget – utsatt fra 2020 grunnet veiarbeid i Hans Tanks Gate. Det har også blitt oppdaget behov for mulig større arbeid på bygget knyttet til rørproblematikk og balkonger. Dette har blitt oppdaget etter budsjettutarbeidelse for 2021, og vil derfor komme som ekstra. For finansiering av dette vil styret vurdere behov for å utvide vårt eksisterende lån. Dette vil ikke i seg selv ha innvirkning på månedlig felleskostnader, men forlenge vår nedbetalingsperiode noe. I skrivende stund er det ikke avklart størrelse eller kostnad på utbedringene, så mer informasjon om dette vil komme.

### Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet iht Bergen Kommune sine satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 113 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 23 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kryddergården Borettslag.

### Lån

Kryddergården Borettslag har lån i Eika.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesats pr 31.12.20 var 1,98%.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 56 600.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i  
Kryddergården Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Kryddergården Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 688.164. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 09. april 2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 522 880</b>	<b>1 546 717</b>	<b>1 522 880</b>	<b>1 855 687</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	688 164	831 855	402 600	-175 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -355 357	-855 693	-339 000	-372 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>332 807</b>	<b>-23 838</b>	<b>63 600</b>	<b>-547 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 855 687</b>	<b>1 522 880</b>	<b>1 586 480</b>	<b>1 308 387</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 914 942	1 711 955		
Kortsiktig gjeld	-59 255	-189 075		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 855 687</b>	<b>1 522 880</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 271 504	2 271 504	2 272 000	2 272 000
Andre inntekter	3	9 580	25 003	16 000	16 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 281 084</b>	<b>2 296 507</b>	<b>2 288 000</b>	<b>2 288 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 160	-21 996	-23 500	-23 500
Styrehonorar	5	-160 000	-156 000	-166 000	-166 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 443	-6 650	-6 700
Forretningsførerhonorar		-55 215	-53 660	-55 200	-56 600
Konsulenthonorar	7	-59 770	-1 175	0	-2 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 800	-7 600
Drift og vedlikehold	8	-345 858	-275 534	-630 000	-1 240 000
Forsikringer		-115 654	-93 989	-115 000	-113 000
Kommunale avgifter	9	-313 415	-297 573	-304 650	-322 800
Energi/fyring		-25 809	-41 215	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 911	-189 276	-193 000	-196 500
Andre driftskostnader	10	-186 273	-183 153	-192 000	-190 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 485 290</b>	<b>-1 327 614</b>	<b>-1 743 800</b>	<b>-2 374 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>795 794</b>	<b>968 893</b>	<b>544 200</b>	<b>-86 700</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 191	7 787	0	0
Finanskostnader	12	-112 821	-144 825	-141 600	-88 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-107 630</b>	<b>-137 038</b>	<b>-141 600</b>	<b>-88 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>688 164</b>	<b>831 855</b>	<b>402 600</b>	<b>-175 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		688 164	831 855		



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

**BALANSE**

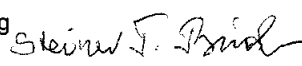
	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	37 586 705	37 586 705
Tomt		2 164 495	2 164 495
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 751 200</b>	<b>39 751 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	1 600
Forskuddsbetalte kostnader		196 344	337 576
Driftskonto OBOS-banken		649 986	309 241
Driftskonto OBOS-banken II		10 000	10 000
Sparekonto OBOS-banken		1 058 611	1 053 538
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 914 942</b>	<b>1 711 955</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 666 142</b>	<b>41 463 155</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		21 743 035	21 054 871
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>21 746 835</b>	<b>21 058 671</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 562 652	4 918 009
Borettsinnskudd	15	15 297 400	15 297 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 860 052</b>	<b>20 215 409</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		59 255	189 075
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>59 255</b>	<b>189 075</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 666 142</b>	<b>41 463 155</b>
Pantstillelse	16	31 198 297	23 317 400
Garantiansvar		0	0

Bergen, 08.04.2021

Styret i Kryddergården Borettslag

  
Nikolai Riis-Johannesen

  
Mats Bændiksen

  
Steiner Trygve Binder

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

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

**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	2 053 560
Tv-anlegg	181 944
Garasje	36 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 271 504</b>

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

Kostnader legekontor	4 180
Utleie av hybel	5 400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 580</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-22 560
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 160</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 2019/2020, og er på kr 160 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 126
OBOS Prosjekt AS	-56 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-393
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-59 770</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-83 121
Drift/vedlikehold VVS	-51 849
Drift/vedlikehold elektro	-27 309
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 575
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 324
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 680
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-345 858</b>

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

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

Eiendomsskatt	-44 415
Vann- og avløpsavgift	-171 753
Renovasjonsavgift	-97 247
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-313 415</b>

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

Vaktmestertjenester	-66 719
Renhold ved firmaer	-113 834
Trykksaker	-799
Porto	-2 491
Bank- og kortgebyr	-2 431
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-186 273</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	118
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 073
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 191</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-112 821
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-112 821</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 2001

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

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-8 019 482
Nedbetalt tidligere	3 101 473
Nedbetalt i år	355 357
	-4 562 652

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 562 652**

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

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

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 297 400
Pantelån	4 562 652
<b>TOTALT</b>	<b>19 860 052</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

**SAK – VEDTEKTSENDRINGER I FORBINDELSE MED OPPHEVING AV PRISREGULERING OG KOMMUNAL TILDELINGSRETT (Krever 2/3 flertall)**

Kryddergården BRL ble opprettet med omsorgsboligtilskudd, kommunal tildelingsrett og ellers bestemte kriterier for å bli andelseier. Disse reguleringene måtte gjelde i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddene. Utbetaling fant sted i 2001.

Som styret har redegjort for i fylldige skriv vil vi i år kunne endre borettslagets vedtekter på disse punktene.

Slike vedtektsendringer vil innebære at det ikke lenger er noen prisregulering eller andre krav til kjøpere av bolig i borettslaget enn det som følger av borettslovenes vanlige bestemmelser om forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget eller medlemmer i OBOS BBL.

Så lenge både Bergen kommune og Husbanken ikke har innvendinger mot våre vedtektsendringer vil heller ikke OBOS BBL ha noen merknader.

Slike endringer av vedtektene vil formelt først kunne tre i kraft fra 20.08.2021.

**På denne bakgrunn foreslår styret at borettslagets vedtekter endres som følger:**

**Punkt 2-1 (4) med følgende ordlyd strykes:**

*Boligen skal forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for omsorg. Andelseierne skal også godkjennes av Bergen Kommune, som har tildelingsrett i 20 år regnet fra utbetaling av oppstartingstilskudd*

**Punkt 2-4 med følgende ordlyd strykes:****Prisreguleringsklausul**

*Ved omsetning av andelen beregnes maksimal overdragelsespris på følgende måte: Leilighetens totalkostnad (borettsinnskudd + andel av fellesgjeld) justeres i overensstemmelse med endring i indeks for endring i pengeverdien uttrykt ved renten for langsiktige statsobligasjoner (diskontorenten). Basis for beregningen er datoen da leiligheten var innflyttingsklar første gang.*

*Det tas justering for:*

*A) Andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.*

*B) Andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget.*

*C) Annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst.*

**Punkt 11-1 – siste strekpunkt med følgende ordlyd strykes:**

*Bestemmelse om pris ved overføring av andel*

*Forslag til vedtak:*

*Styrets forslag til vedtektsendringer godkjennes*



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **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.



### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **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.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

## Vedtektsendring omsorgsbolig

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

### VEDTEKTSENDRINGER I FORBINDELSE MED OPPHEVING AV PRISREGULERING OG KOMMUNAL TILDELINGSRETT (Krever 2/3 flertall)

Kryddergården BRL ble opprettet med omsorgsboligtilskudd, kommunal tildelingsrett og ellers bestemte kriterier for bli andelseier. Disse reguleringene måtte gjelde i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddene. Utbetaling fant sted i 2001.

Som styret har redegjort for i fylldige skriv vil vi i år kunne endre borettslagets vedtekter på disse punktene.

Slike vedtektsendringer vil innebære at det ikke lenger er noen prisregulering eller andre krav til kjøpere av bolig i borettslaget enn det som følger av borettslovenes vanlige bestemmelser om forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget eller medlemmer i OBOS BBL.

Så lenge både Bergen kommune og Husbanken ikke har innvendinger mot våre vedtektsendringer vil heller ikke OBOS BBL ha noen merknader.

Slike endringer av vedtektene vil formelt først kunne tre i kraft fra 20.8.2021.

På denne bakgrunn foreslår styret at borettslagets vedtekter endres som følger:

Punkt 2-1 (4) med følgende ordlyd strykes:

Boligen skal forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for omsorg. Andelseierne skal også godkjennes av Bergen Kommune, som har tildelingsrett i 20 år regnet fra utbetaling av oppstartingsstilskudd

Punkt 2-4 med følgende ordlyd strykes:

Prisreguleringsklausul

Ved omsetning av andelen beregnes maksimal overdragelsespris på følgende måte:

Leilighetens totalkostnad (borettsinnskudd + andel av fellesgjeld) justeres i overensstemmelse med endring i indeks for endring i pengeverdien uttrykt ved renten for langsiktige statsobligasjoner (diskontorenten). Basis for beregningen er datoen da leiligheten var innflyttingsklar første gang.

Det tas justering for:

A) Andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.

B) Andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget.



C) Annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst.

Punkt 11-1 – siste strekpunkt med følgende ordlyd strykes:

Bestemmelse om pris ved overføring av andel

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Styrets forslag til vedtektsendringer godkjennes



Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

Styreleder verv: Styret har kontaktet Kenneth Jansen "eksternt" som har sagt ja til å stille som kandidat. Han har erfaring fra boligbyggelag og styreverv.

Styret ønsker frivillige til valgkomite.

## **Innstilling**

Godkjennes på årets generalforsamling.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Kenneth Jansen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Torbjørn Erdal**

**Heine Heldal**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Steiner Trygve Binder**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.