



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 264 817
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 191 858	7 812 445
Sum inntekter		5 191 858	7 812 445
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	34 230
Annen driftskostnad		1 197 134	1 142 901
Sum kostnader		1 254 184	1 177 131
Driftsresultat		3 937 674	6 635 314
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		493	611
Sum finansinntekter		493	611
Annen finanskostnad		1 101 151	770 089
Sum finanskostnader		1 101 151	770 089
Netto finans		-1 100 658	-769 478
Ordinært resultat før skattekostnad		2 837 016	5 865 836
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 837 016	5 865 836
Årsresultat		2 837 016	5 865 836
Totalresultat		2 837 016	5 865 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 837 016	5 865 836
Sum overføringer og disponeringer		2 837 016	5 865 836



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		105 446 236	105 446 236
Sum varige driftsmidler		105 446 236	105 446 236
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		105 446 236	105 446 236
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 587	
Andre fordringer		80 958	153 364
Sum fordringer		86 545	153 364
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		249 327	631 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 327	631 112
Sum omløpsmidler		335 872	784 475
SUM EIENDELER		105 782 108	106 230 711

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 726 085	23 889 069
Sum opptjent egenkapital		26 726 085	23 889 069
Sum egenkapital		26 901 085	24 064 069
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 031 930	44 014 276
Øvrig langsiktig gjeld		37 763 000	37 763 000
Sum annen langsiktig gjeld		78 794 930	81 777 276
Sum langsiktig gjeld		78 794 930	81 777 276
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 724	4 414
Leverandørgjeld		77 370	384 952
Sum kortsiktig gjeld		86 094	389 366
Sum gjeld		78 881 024	82 166 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 782 108	106 230 711



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357804

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 264 817
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 918 264 817
KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 191 858	7 812 445
Sum inntekter		5 191 858	7 812 445
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	34 230
Annen driftskostnad		1 197 134	1 142 901
Sum kostnader		1 254 184	1 177 131
Driftsresultat		3 937 674	6 635 314
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		493	611
Sum finansinntekter		493	611
Annen finanskostnad		1 101 151	770 089
Sum finanskostnader		1 101 151	770 089
Netto finans		-1 100 658	-769 478
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 837 016	5 865 836
Årsresultat		2 837 016	5 865 836
Totalresultat		2 837 016	5 865 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 837 016	5 865 836
Sum overføringer og disponeringer		2 837 016	5 865 836



Organisasjonsnr: 918 264 817
KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		105 446 236	105 446 236
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		105 446 236	105 446 236
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 587	
Andre fordringer		80 958	153 364
Sum fordringer		86 545	153 364
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 327	631 112
Sum omløpsmidler		335 872	784 475
SUM EIENDELER		105 782 108	106 230 711
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	26 726 085	23 889 069
Sum opptjent egenkapital	26 726 085	23 889 069
Sum egenkapital	26 901 085	24 064 069
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 031 930	44 014 276
Øvrig langsiktig gjeld	37 763 000	37 763 000
Sum annen langsiktig gjeld	78 794 930	81 777 276
Sum langsiktig gjeld	78 794 930	81 777 276
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 724	4 414
Leverandørgjeld	77 370	384 952
Sum kortsiktig gjeld	86 094	389 366
Sum gjeld	78 881 024	82 166 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 782 108	106 230 711



Organisasjonsnr: 918 264 817
KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

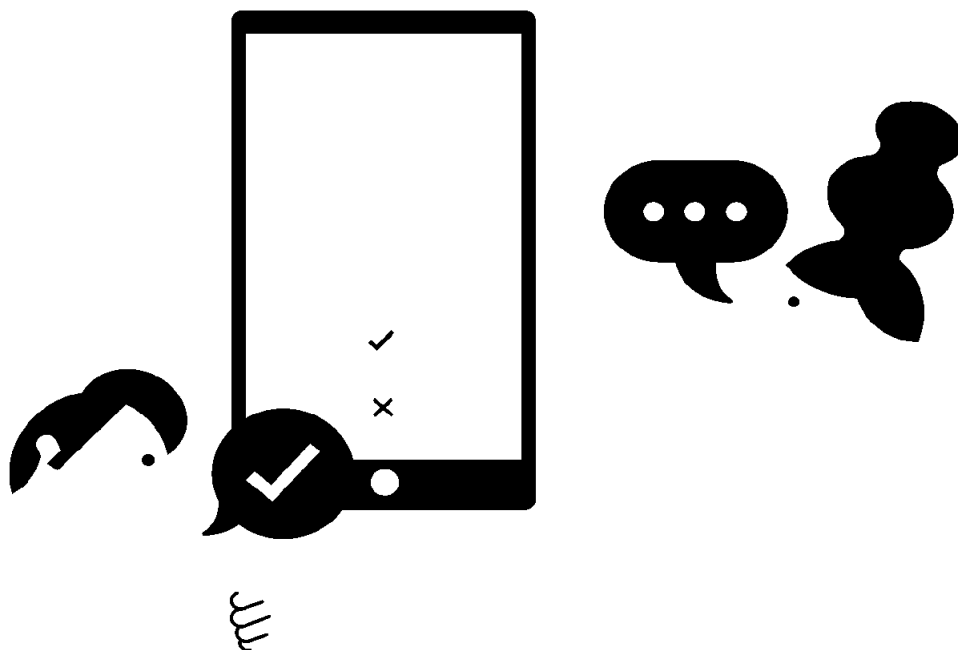
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Krydderhagen C3 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. mars - 9. mars 2023

Selskapsnummer: 7610





Velkommen til årsmøte i Krydderhagen C3 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mars kl. 18:00 og lukker 9. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7610>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Krydderhagen C3 Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Som møteleder velges Vibeke Sætre Pettersen

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Naterstad Digernes og Astri Åmelle Brøto er valgt.

Sak 4

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.

Vedlegg

1. 7610 Krydderhagen C3 Borettslag 06.03.23.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Naterstad Digernes
- Sindre Sverdrup Strand



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Astri Åmellem Brøto	Bøkkerveien 26
Styremedlem	Mia Catharina Beckholt	Bøkkerveien 26
Styremedlem	Martin Naterstad Digernes	Bøkkerveien 26
Styremedlem	Lise Storvann	Bøkkerveien 26

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 Krydderhagen C3 Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Krydderhagen C3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918264817, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 286

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

Krydderhagen C3 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

I tillegg til oppfølging av sameiets løpende drift og økonomi, herunder besvarelser av henvendelser fra eiere/beboere og generelt, oppfølging av klageforhold m.m., samt kontakt med forretningsfører, har styret i perioden arbeidet med følgende:

1. Befaring av bygningsmasse og utearealer med takstmann og oppfølging av reklamasjoner i forbindelse med reklamasjonsfristens utløp i februar.
2. Gjennomgang av budsjett og fjernvarmekostnader. Borettslaget har i år hatt økte kostnader i forbindelse med drift, fjernvarme og strøm. Siden forrige årsmøte har det vært en økning i felleskostnader, og fra april 2023 har styret besluttet ytterligere økning av felleskostnadene. Økningen baseres på antall kvadratmeter per boenhet. Styret har også jobbet med å ettergå budsjettet og tydeliggjøre budsjettposter for å skape enda bedre kontroll over borettslagets økonomi.
3. På grunn av innbrudd i andre boder fra parkeringskjelleren, har styret som et preventivt tiltak montert ekstra beslag på dørene til bodearealer.

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. egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er på kr **249 778,-**(omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld). 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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krydderhagen C3 Borettslag.

Lån

Krydderhagen C3 Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på ca. 43% økning av felleskostnadene fra 1.4.2023 for å dekke opp for fjernvarmekostandene som blir belastet borettslaget og fordelt etter brøk.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Krydderhagen C3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krydderhagen C3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 7010 Krydderhagen C3 Borettslag 06.03.23.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG
ORG.NR. 918 264 817, KUNDENR. 7610

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	395 109	553 023	395 109	249 779
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 837 016	5 865 836	1 379 650	1 028 991
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 187 116	-1 422 918	-1 387 000	-952 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -1 795 230	-4 600 832	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-145 330	-157 914	-7 350	76 991
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	249 778	395 109	387 759	326 770

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	335 872	784 475
Kortsiktig gjeld	-86 094	-389 366
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	249 778	395 109

**KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG**

ORG.NR. 918 264 817, KUNDENR. 7610

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 288 267	2 193 007	2 168 460	2 636 433
Innkrevde felleskostnader	2	1 108 361	1 018 606	1 209 540	1 495 608
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 396 628	3 211 613	3 378 000	4 132 041
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-4 230	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-30 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-5 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 810	-80 475	-82 500	-85 000
Konsulenthonorar	6	-2 310	-13 363	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-122 365	-265 792	-209 000	-225 000
Forsikringer		-79 596	-75 653	-76 000	-86 000
Kommunale avgifter	8	-259 823	-250 360	-256 300	-308 000
Energi/fyring	9	-212 322	-81 955	-40 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 580	-192 780	-230 000	-235 000
Andre driftskostnader	10	-199 953	-177 398	-187 000	-204 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 254 184	-1 177 131	-1 165 850	-1 438 050
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 142 444	2 034 482	2 212 150	2 693 991
Innbetalt andel fellesgjeld		1 795 230	4 600 832	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 937 674	6 635 314	2 212 150	2 693 991
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	493	611	1 000	0
Finanskostnader	12	-1 101 151	-770 089	-833 500	-1 665 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 100 658	-769 478	-832 500	-1 665 000
ÅRSRESULTAT		2 837 016	5 865 836	1 379 650	1 028 991
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 837 016	5 865 836		



KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG
ORG.NR. 918 264 817, KUNDENR. 7610

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	91 819 014	91 819 014
Tomt		13 627 222	13 627 222
SUM ANLEGGSMIDLER		105 446 236	105 446 236
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 587	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 502	4 170
Andre kortsiktige fordringer	14	20 022	14 980
Energiavregning	18	56 434	134 214
Driftskonto OBOS-banken		99 305	631 112
Sparekonto OBOS-banken		150 022	0
SUM OMLØPSMIDLER		335 872	784 475
SUM EIENDELER		105 782 108	106 230 711
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5000		175 000	175 000
Annen egenkapital	15	26 726 085	23 889 069
SUM EGENKAPITAL		26 901 085	24 064 069
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	41 031 930	44 014 276
Borettsinnskudd	17	37 763 000	37 763 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 794 930	81 777 276
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 370	384 952
Påløpte renter		8 724	4 414
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 094	389 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 782 108	106 230 711



9

Krydderhagen C3 Borettslag

Pantstillelse	19	105 395 000	2 075 395 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2023

Styret i Krydderhagen C3 Borettslag

Astri Åmelle Brøto/s/

Mia Catharina Beckholt/s/

Martin N. Digemes /s/

Lise Storvann/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter oppjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Vedlegg 1

13 av 21

7610 Krydderhagen C3 Borettslag O6.03.23.pdf



Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	877 781
Digital-TV/bredbånd	230 580
Kapitalkostnader på IN-lån	2 218 058
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	70 209
Overført til kapitalkostnader	-2 288 267
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 108 361

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 310
SUM KONSULENTHONORAR	-2 310

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-72 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	35 602
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 624
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 730
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 113
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-122 365



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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-135 313
Renovasjonsavgift	-124 510
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-259 823

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-79 985
Fjernvarme	-132 337
SUM ENERGI / FYRING	-212 322

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-29 270
Renhold ved firmaer	-47 760
Andre fremmede tjenester	-14 792
Andre kontorkostnader	-701
Kontingenter	-105 000
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-199 953

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	471
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22
SUM FINANSINTEKTER	493

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 101 151
SUM FINANSKOSTNADER	-1 101 151

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	91 819 014
SUM BYGNINGER	91 819 014

Tomten ble anskaffet i 2017.

Gnr.124/bnr.286

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	20 022
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 022

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 543 471
Egenkapital fra IN tidligere	18 167 042
Egenkapital fra IN 2022	1 795 230
Reduksjon EK fra IN	-2 779 658
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 726 085

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr 31.12.22 var 3,88 %. Løpetid 30år.

Opprinnelig, 2018	-67 632 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 450 682
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 187 116
Nedbetalt tidligere, IN	18 167 042
Nedbetalt i år, IN	1 795 230
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-41 031 930

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.
takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig	-37 763 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-37 763 000

NOTE: 18**ENERGI VREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-234 006
Fjernvarme	290 440
SUM ENERGI VREGNING	56 434



Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 763 000
Pantelån	41 031 930
Beregnete IN-forpliktelser	17 182 614
TOTALT	95 977 544

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

Bygninger	91 819 014
Tomt	13 627 222
TOTALT	105 446 236



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6611385. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger per år ved terminforfall **30.04. og 30.10.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.03.23

Selskapsnummer: 7610 **Selskapsnavn:** Krydderhagen C3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Som møteleder velges Vibeke Sætre Pettersen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Martin Naterstad Digernes og Astri Åmelle Brøto er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Martin Naterstad Digernes

Sindre Sverdrup Strand

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
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.