



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 507 799  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 17.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		23 978 429	20 949 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 978 429</b>	<b>20 949 682</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	192 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 371	28 370
Annen driftskostnad		3 646 581	3 126 091
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 903 153</b>	<b>3 347 136</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 075 276</b>	<b>17 602 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 088	1 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 088</b>	<b>1 300</b>
Annen finanskostnad		3 025 995	4 091 527
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 025 995</b>	<b>4 091 527</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 018 907</b>	<b>-4 090 227</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 056 369</b>	<b>13 512 319</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>17 056 369</b>	<b>13 512 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>17 056 369</b>	<b>13 512 319</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>17 056 369</b>	<b>13 512 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 056 369	13 512 319
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>17 056 369</b>	<b>13 512 319</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		450 111 075	450 111 075
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	28 372
Sum varige driftsmidler		450 111 076	450 139 447
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		450 111 076	450 139 447
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		316 097	
Andre fordringer		335 620	5 442
Sum fordringer		651 716	5 442
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 926 033	2 359 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 926 033	2 359 880
Sum omløpsmidler		2 577 750	2 365 322
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>452 688 826</b>	<b>452 504 770</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		510 000	510 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>510 000</b>	<b>510 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		113 777 745	96 721 376
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>113 777 745</b>	<b>96 721 376</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>114 287 745</b>	<b>97 231 376</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		201 051 511	219 055 842
Øvrig langsiktig gjeld		136 162 080	136 162 080
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>337 213 591</b>	<b>355 217 922</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>337 213 591</b>	<b>355 217 922</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 626	17 955
Leverandørgjeld		1 880	25 850
Annen kortsiktig gjeld		1 167 983	11 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 187 489</b>	<b>55 471</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>338 401 080</b>	<b>355 273 393</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>452 688 826</b>	<b>452 504 770</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412532

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 507 799  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 919 507 799  
KRYDDERHAGEN EO BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		23 978 429	20 949 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 978 429</b>	<b>20 949 682</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	192 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 371	28 370
Annen driftskostnad		3 646 581	3 126 091
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 903 153</b>	<b>3 347 136</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 075 276</b>	<b>17 602 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 088	1 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 088</b>	<b>1 300</b>
Annen finanskostnad		3 025 995	4 091 527
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 025 995</b>	<b>4 091 527</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 018 907</b>	<b>-4 090 227</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 056 369</b>	<b>13 512 319</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>17 056 369</b>	<b>13 512 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>17 056 369</b>	<b>13 512 319</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>17 056 369</b>	<b>13 512 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 056 369	13 512 319
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>17 056 369</b>	<b>13 512 319</b>



Organisasjonsnr: 919 507 799  
KRYDDERHAGEN EO BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		450 111 075	450 111 075
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		28 372
Sum varige driftsmidler		450 111 076	450 139 447
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		450 111 076	450 139 447
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		316 097	
Andre fordringer		335 620	5 442
Sum fordringer		651 716	5 442
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 926 033	2 359 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 926 033	2 359 880
Sum omløpsmidler		2 577 750	2 365 322
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>452 688 826</b>	<b>452 504 770</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		510 000	510 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>510 000</b>	<b>510 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	113 777 745	96 721 376
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>113 777 745</b>	<b>96 721 376</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>114 287 745</b>	<b>97 231 376</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	201 051 511	219 055 842
Øvrig langsiktig gjeld	136 162 080	136 162 080
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>337 213 591</b>	<b>355 217 922</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>337 213 591</b>	<b>355 217 922</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 626	17 955
Leverandørgjeld	1 880	25 850
Annen kortsiktig gjeld	1 167 983	11 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 187 489</b>	<b>55 471</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>338 401 080</b>	<b>355 273 393</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>452 688 826</b>	<b>452 504 770</b>



Organisasjonsnr: 919 507 799  
KRYDDERHAGEN EO 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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Krydderhagen E0 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

Selskapsnummer: 7719





## Velkommen til årsmøte i Krydderhagen EO 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 24. mai kl. 16:00 og lukker 27. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7719>

### 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 protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Krydderhagen EO 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 protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Guri Vatn og Henrik Aage Skaug velges til å signere protokollen.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. vedlegg sak 3.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Kollenberg

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Gripstad Svinddal
- Guri Vatn
- Jørgen Joramo

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Tybakken
- Simen Økelsrud Riiser



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 12 108 931.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 903 153.

### Resultat

Årets resultat på kr 17 056 369 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 11 869 498 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 8 205 778.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 390 261 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 352 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krydderhagen E0 Borettslag.

### Lån

Krydderhagen E0 Borettslag har 1 lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**Styrets arbeid**

I styrets innværende periode, har vi vært opptatt med:  
solskjerming, driftsforening, sameiet, dugnad, reklamasjoner, henvendelser beboere,  
styremøter



Til generalforsamlingen i Krydderhagen Eo Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Konklusjon*

Vi har revidert Krydderhagen Eo Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

Vedlegg 1

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning –Krydderhagen Eo Borettslag

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 avgjøre 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 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>.

Oslo, 10. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Martin Kollenberg	Bøkkerveien 14 C
Styremedlem	Thomas Mark Yndestad Croucher	Bøkkerveien 14 A
Styremedlem	Martin Lothe Sæterdal	Bøkkerveien 14 A
Styremedlem	Henrik Aage Skaug	Bøkkerveien 16
Styremedlem	Guri Vatn	Bøkkerveien 14 C
Varamedlem	Jørgen Wacu Joramo	Bøkkerveien 14 C
Varamedlem	Kristian Hammer Tybakken	Bøkkerveien 14 C

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Krydderhagen E0 Borettslag

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter.

Krydderhagen E0 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919507799, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bøkkerveien 14-16

Gårds- og bruksnummer:

124      237

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.

Krydderhagen E0 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 PWC.



## KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 309 851</b>	<b>1 923 505</b>	<b>2 309 851</b>	<b>1 390 260</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	17 056 369	13 512 319	6 529 247	6 101 500
Tilbakeføring av avskrivning	14 28 371	28 370	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -6 134 833	-6 006 721	-6 343 000	-6 002 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -11 869 498	-7 147 622	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-919 591</b>	<b>386 346</b>	<b>186 247</b>	<b>99 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 390 261</b>	<b>2 309 851</b>	<b>2 496 098</b>	<b>1 489 760</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 577 750	2 365 322
Kortsiktig gjeld	-1 187 489	-55 471
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 390 261</b>	<b>2 309 851</b>



## KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		9 160 475	10 098 248	10 171 500	8 866 416
Innkrevde felleskostnader	2	2 948 456	3 621 812	3 566 500	3 255 584
Andre inntekter		0	82 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 108 931</b>	<b>13 802 060</b>	<b>13 738 000</b>	<b>12 122 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-28 200	-17 675	-24 675	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-175 000	-175 000	-200 000
Avskrivninger	14	-28 371	-28 370	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 875	-7 906	-17 443	0
Forretningsførerhonorar		-79 853	-106 616	-108 321	-85 000
Konsulenthonorar	6	-6 460	-8 706	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-475 001	-497 233	-510 000	-352 000
Forsikringer		-103 832	-231 983	-238 321	-120 000
Kommunale avgifter	8	-451 304	-421 108	-689 756	-452 000
Kostnader sameie	22	-743 648	-100 000	-300 000	-1 070 000
Energi/fyring	9	-1 146 652	-979 880	-1 070 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-528 285	-536 737	0
Andre driftskostnader	10	-632 958	-244 375	-280 500	-364 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 903 153</b>	<b>-3 347 136</b>	<b>-3 965 753</b>	<b>-2 846 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>8 205 778</b>	<b>10 454 924</b>	<b>9 772 247</b>	<b>9 275 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		11 869 498	7 147 622	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>20 075 276</b>	<b>17 602 546</b>	<b>9 772 247</b>	<b>9 275 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 088	1 300	0	0
Finanskostnader	12	-3 025 995	-4 091 527	-3 243 000	-3 174 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 018 907</b>	<b>-4 090 227</b>	<b>-3 243 000</b>	<b>-3 174 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>17 056 369</b>	<b>13 512 319</b>	<b>6 529 247</b>	<b>6 101 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		17 056 369	13 512 319		



### KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719

#### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	392 573 075	392 573 075
Tomt		57 538 000	57 538 000
Andre varige driftsmidler	14	1	28 372
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>450 111 076</b>	<b>450 139 447</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		316 097	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	-14 452
Andre kortsiktige fordringer	15	49 263	19 894
Energiavregning	19	286 356	0
Driftskonto OBOS-banken		1 875 859	2 309 814
Sparekonto OBOS-banken		50 174	50 066
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 577 750</b>	<b>2 365 322</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>452 688 826</b>	<b>452 504 770</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 102 * 5000		510 000	510 000
Annen egenkapital	16	113 777 745	96 721 376
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>114 287 745</b>	<b>97 231 376</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	201 051 511 219 055 842
Borettsinnskudd	18	136 162 080 136 162 080
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>337 213 591 355 217 922</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		1 880	25 850
Påløpte renter		17 626	17 955
Annen kortsiktig gjeld	20	1 167 983	11 666
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 187 489</b>	<b>55 471</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD 452 688 826 452 504 770**

Pantstillelse	21	414 802 085 414 802 085
Garantiansvar	22	0 0

Oslo, \_\_. \_\_. 2022

Styret i Krydderhagen E0 Borettslag

Martin Kollenberg

Thomas M. Yndestad Croucher Martin Lothe Sæterdal

Henrik Aage Skaug

Guri Vatn

**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 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.

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

Andelseierne 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	2 624 400
Digital-TV/Bredbånd	242 352
Eiendomsskatt	81 704
Kapitalkostnader på IN-lån	9 162 154
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 679
Overført til kapitalkostnader	-9 160 475
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 948 456</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 177, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 460
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 460</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 745
Drift/vedlikehold VVS	-84 864
Drift/vedlikehold elektro	-5 659
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 363
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-29 474
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 895
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-134 129
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-7 960
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-475 001</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-81 811
Renovasjonsavgift	-369 493
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-451 304</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-239 634
Fjernvarme for perioden 2020 - oktober 2021	-907 018
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 146 652</b>

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

Container	-26 505
Skadedyrarbeid/soppkontroll	4 833
Vaktmestertjenester	-51 782
Renhold ved firmaer	-275 756
Andre fremmede tjenester	-21 988
Trykksaker	-1 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 177
Andre kontorkostnader	-705
Porto	-1 986
Kontingenter	-244 800
Bank- og kortgebyr	-2 932
Velferdskostnader	-5 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-632 958</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	108
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 980
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 088</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 025 642
Renter på leverandørgjeld	-353
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 025 995</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2018	392 573 075
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>392 573 075</b>

Tomten ble kjøpt i 2017

Gnr.124/bnr.237

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler

Tilgang 2019 85 114

Avskrevet tidligere -56 742

Avskrevet i år -28 371

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

1

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-28 371****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån 19 489

Kostnader betalt på vegne av Sameiet Safran 29 774

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 49 263****NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 58 974 361

Egenkapital fra IN tidligere 47 814 390

Egenkapital fra IN 2021 11 869 498

Reduksjon EK fra IN -4 880 504

**SUM ANNEN EGENKAPITAL 113 777 745**

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2018 -278 640 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 11 769 768

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 6 134 833

Nedbetalt tidligere, IN 47 814 390

Nedbetalt i år, IN 11 869 498

-201 051 511

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-201 051 511**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-136 162 080
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-136 162 080</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) november - desember 2021	-116 640
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-116 640</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme november - desember 2021	402 996
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>402 996</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>286 356</b>
----------------------------	----------------

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.

Ettersom 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: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte leverandørfakturaer	-1 167 983
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 167 983</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	136 162 080
Pantelån	201 051 511
Beregnete IN-forpliktelser	54 803 384
<b>TOTALT</b>	<b>392 016 975</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	392 573 075
Tomt	57 538 000
<b>TOTALT</b>	<b>450 111 075</b>

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 7252/7972 deler (seksjon 2) i Sameiet Safran.

Selskapets andel av driftskostnader i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Det foreligger ikke godkjent regnskap for Sameiet Safran.

Selskapet deltar med 102/510 deler i Krydderhagen Driftsforening.

Selskapet pliker å være medlem av Kydderhagen Driftsforening. Hvert medlem av Kydderhagen Driftsforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall bruksenheter i medlemmets sameie/borettslag.



## 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer . 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.

**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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02.XX** og **31.08.XX** 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.

**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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 24.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 27.05.22

**Selskapsnummer:** 7719 **Selskapsnavn:** Krydderhagen EO Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Guri Vatn og Henrik Aage Skaug velges til å signere protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Martin Kollenberg

**Styremedlem** (3 skal velges)

Aleksander Gripstad Svinddal

Guri Vatn

Jørgen Joramo

**Varamedlem** (2 skal velges)

Kristian Tybakken

Simen Økelsrud Riiser

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.