



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 949 682	55 317 791
Sum inntekter		20 949 682	55 317 791
Kostnader			
Lønnskostnad		192 675	174 363
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 370	28 371
Annen driftskostnad		3 126 091	2 370 347
Sum kostnader		3 347 136	2 573 081
Driftsresultat		17 602 546	52 744 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 300	3 312
Sum finansinntekter		1 300	3 312
Annen finanskostnad		4 091 527	5 324 895
Sum finanskostnader		4 091 527	5 324 895
Netto finans		-4 090 227	-5 321 583
Ordinært resultat før skattekostnad		13 512 319	47 423 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 512 319	47 423 127
Årsresultat		13 512 319	47 423 127
Totalresultat		13 512 319	47 423 127
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 512 319	47 423 127
Sum overføringer og disponeringer		13 512 319	47 423 127



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		450 111 075	450 111 075
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 372	56 743
Sum varige driftsmidler		450 139 447	450 167 818
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		450 139 447	450 167 818
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 442	33 095
Sum fordringer		5 442	33 095
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 359 880	1 956 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 359 880	1 956 379
Sum omløpsmidler		2 365 322	1 989 474
SUM EIENDELER		452 504 770	452 157 292

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		510 000	510 000
Sum innskutt egenkapital		510 000	510 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		96 721 376	83 209 058
Sum opptjent egenkapital		96 721 376	83 209 058
Sum egenkapital		97 231 376	83 719 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		219 055 842	232 210 185
Øvrig langsiktig gjeld		136 162 080	136 162 080
Sum annen langsiktig gjeld		355 217 922	368 372 265
Sum langsiktig gjeld		355 217 922	368 372 265
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 955	31 174
Leverandørgjeld		25 850	34 795
Annen kortsiktig gjeld		11 666	
Sum kortsiktig gjeld		55 471	65 969
Sum gjeld		355 273 393	368 438 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 504 770	452 157 292



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 819915

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: 01.01.2020 - 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: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2021

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, 16.10.2021



Organisasjonsnr: 919 507 799
KRYDDERHAGEN EO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 949 682	55 317 791
Sum inntekter		20 949 682	55 317 791
Kostnader			
Lønnskostnad		192 675	174 363
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 370	28 371
Annen driftskostnad		3 126 091	2 370 347
Sum kostnader		3 347 136	2 573 081
Driftsresultat		17 602 546	52 744 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 300	3 312
Sum finansinntekter		1 300	3 312
Annen finanskostnad		4 091 527	5 324 895
Sum finanskostnader		4 091 527	5 324 895
Netto finans		-4 090 227	-5 321 583
Ordinært resultat før skattekostnad		13 512 319	47 423 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 512 319	47 423 127
Årsresultat		13 512 319	47 423 127
Totalresultat		13 512 319	47 423 127
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 512 319	47 423 127
Sum overføringer og disponeringer		13 512 319	47 423 127



Organisasjonsnr: 919 507 799
KRYDDERHAGEN EO 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		450 111 075	450 111 075
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 372	56 743
Sum varige driftsmidler		450 139 447	450 167 818
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		450 139 447	450 167 818
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 442	33 095
Sum fordringer		5 442	33 095
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 359 880	1 956 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 359 880	1 956 379
Sum omløpsmidler		2 365 322	1 989 474
SUM EIENDELER		452 504 770	452 157 292

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		510 000	510 000
Sum innskutt egenkapital		510 000	510 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	96 721 376	83 209 058
Sum opptjent egenkapital	96 721 376	83 209 058
Sum egenkapital	97 231 376	83 719 058
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	219 055 842	232 210 185
Øvrig langsiktig gjeld	136 162 080	136 162 080
Sum annen langsiktig gjeld	355 217 922	368 372 265
Sum langsiktig gjeld	355 217 922	368 372 265
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 955	31 174
Leverandørgjeld	25 850	34 795
Annen kortsiktig gjeld	11 666	
Sum kortsiktig gjeld	55 471	65 969
Sum gjeld	355 273 393	368 438 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	452 504 770	452 157 292



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

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



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



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Krydderhagen E0 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 28.08.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 31.08.21
Merk at dette vil være et heldigitalt møte, der alle saker er lagt inn på forhånd, det eneste du skal gjøre som deltaker er og avgi stemme i de aktuelle sakene.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, generalforsamling og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale generalforsamling, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamlingen i Krydderhagen E0 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes 28.08.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 31.08.21

Selskapsnummer: 7719 **Selskapsnavn** Krydderhagen E0 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Jørgen Wacu Jaramo og Kristian Tybakken velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital, se vedlegg for regnskap.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 200 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Innglasse balkong for å skjerme bort støy og innsyn.

Saksfremstilling:

Innglassing av balkonger ønskes for avskjerming av støy og innsyn.

Styrets innstilling:

Styret mener dette er en alt for stor kostnad og vil ødelegge blokkenes uttrykk.

Dermed er styrets innstilling negativ til denne saken.

Merk at selv om denne saken godkjennes, så må saken utredes mtp på pris, og om balkongene egner seg rent bygningsmessig til å bære vekten av innglassingen. Det må også søkes til plan og bygg for å få godkjenning til å gjennomføre, så det er på ingen måten en garanti at innglassingen gjennomføres selv om vedtaket godkjennes.

Forslag til vedtak:

Innglasse balkong for å skjerme bort støy og innsyn vedtas og styret setter igang arbeid med kostnadsoverslag og fremdriftsplan.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Opprettelse av vaskestasjon for sykkel

Saksfremstilling:

Etablering av egnet sted for sykkelrengjøring utendørs på bakkeplan eller innendørs i kjeller, om mulig (ikke taket!).

Forslag til vedtak:

Etablering av egnet sted for sykkelrengjøring vedtas og styret gir mandat til å utføre jobben med etableringen sykkelvask godkjennes.

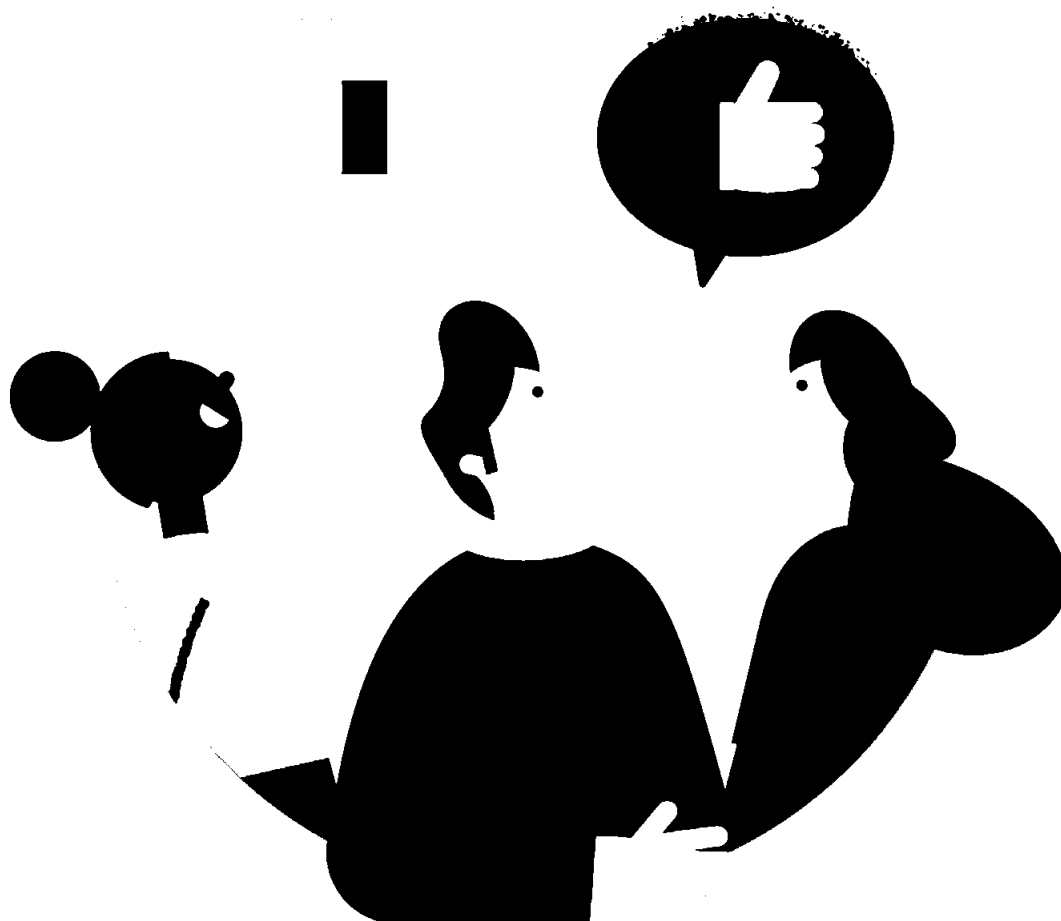
For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Ved årets generalforsamling skal det velges 1 styremedlem og 2 varamedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Thomas Mark Yndestad Croucher (2 år)	
Varamedlem	Jørgen Wacu Joramo	
Varamedlem	Kristian Tybakken	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Årsmøte 2021

Krydderhagen E0 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. august - 31. august 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Krydderhagen EO Borettslag. Avstemningen åpner 28. august kl. 09:00 og lukker 31. august kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7719>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innglasse balkong for å skjerme bort støy og innsyn.
6. Opprettelse av askestasjon for sykkel
7. Valg av tillitsvalgte og styremedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i Krydderhagen EO Borettslag

Martin Kollenberg

Thomas Mark Swan Croucher

Martin Lothe Sæterdal

Henrik Aage Skaug

Guri Vatn



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

Jørgen Wacu Joramo og Kristian Tybakken er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Overskuddet overføres til annen egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2020 til signering.pdf



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-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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 923 505	986 936	1 923 505	2 309 851
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	13 512 319	47 423 127	-315 321	6 529 247
Tilbakeføring av avskrivning	15 28 370	28 371	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-85 114	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -6 006 721	-5 763 047	-4 022 000	-6 343 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -7 147 622	-40 666 768	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	386 346	936 569	-4 337 321	186 247
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 309 851	1 923 505	-2 413 816	2 496 098
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 365 322	1 989 474		
Kortsiktig gjeld	-55 471	-65 969		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 309 851	1 923 505		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		10 098 248	11 087 735	0	10 171 500
Innkrevde felleskostnader	2	3 621 812	3 561 048	3 567 000	3 566 500
Andre inntekter	3	82 000	2 240	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 802 060	14 651 023	3 567 000	13 738 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 675	-21 547	-24 675	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	-152 816	-175 000	-175 000
Avskrivninger	15	-28 370	-28 371	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 906	-17 443	-10 000	-17 443
Forretningsførerhonorar		-106 616	-75 453	-78 500	-108 321
Konsulenthonorar	7	-8 706	-5 940	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-497 233	-296 602	-595 900	-510 000
Forsikringer		-231 983	-100 000	-427 896	-238 321
Kommunale avgifter	9	-421 108	-348 471	-684 950	-689 756
Kostnader sameie	21	-100 000	-350 000	-300 000	-300 000
Energi/fyring	10	-979 880	-473 838	-870 000	-1 070 000
TV-anlegg/bredbånd		-528 285	-322 315	-260 000	-536 737
Andre driftskostnader	11	-244 375	-380 286	-435 400	-280 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 347 136	-2 573 081	-3 882 321	-3 965 753
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		10 454 924	12 077 942	-315 321	9 772 247
Innbetalt andel fellesgjeld		7 147 622	40 666 768	0	0
DRIFTSRESULTAT		17 602 546	52 744 710	-315 321	9 772 247
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 300	3 312	0	0
Finanskostnader	13	-4 091 527	-5 324 895	0	-3 243 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 090 227	-5 321 583	0	-3 243 000
ÅRSRESULTAT		13 512 319	47 423 127	-315 321	6 529 247
Overføringer:					
Til annen egenkapital		13 512 319	47 423 127		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	392 573 075	392 573 075
Tomt		57 538 000	57 538 000
Andre varige driftsmidler	15	28 372	56 743
SUM ANLEGGSMIDLER		450 139 447	450 167 818
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		-14 452	0
Andre kortsiktige fordringer	16	19 894	33 095
Driftskonto OBOS-banken		2 309 814	1 956 379
Sparekonto OBOS-banken		50 066	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 365 322	1 989 474
SUM EIENDELER		452 504 770	452 157 292
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 5000		510 000	510 000
Annen egenkapital	17	96 721 376	83 209 058
SUM EGENKAPITAL		97 231 376	83 719 058
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	219 055 842	232 210 185
Borettsinnskudd		136 162 080	136 162 080
SUM LANGSIKTIG GJELD		355 217 922	368 372 265
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 850	34 795
Påløpte renter		17 955	31 174
Annen kortsiktig gjeld	19	11 666	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 471	65 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 504 770	452 157 292
Pantstillelse	20	450 111 450	450 111 450
Garantiansvar	21	0	0

Oslo, __. __. 2021



Styret i Krydderhagen E0 Borettslag

Martin Kollenberg

Thomas Mark Swan Croucher

Martin Lothe Sæterdal

Henrik Aage Skaug

Guri Vatn



Til generalforsamlingen i Krydderhagen Eo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Krydderhagen Eo Borettslags årsregnskap som 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 borettslagets 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 International Standards on Auditing (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 plikter 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 konkluderer 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 (ledelsen) 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

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



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 andre 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.

Oslo, 20. august 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)

**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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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
Akonto fjernvarme	699 840
Digital-TV/Bredbånd	242 352
Eiendomsskatt	55 220
Kapitalkostnader på IN-lån	10 341 150



Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-242 902
Overført til kapitalkostnader	-10 098 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 621 812

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert beboere administrasjonskostnader	32 000
Tilskudd Oslo kommune	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	82 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 675

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 175 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 881, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 906.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 706
SUM KONSULENTHONORAR	-8 706

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-98 070
Drift/vedlikehold elektro	-3 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 696
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 230
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 176
Drift/vedlikehold brannsikring	-106 954
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 625
Kostnader dugnader	-12 357
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-497 233

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

NOTE: 9

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-55 274
Renovasjonsavgift	-365 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-421 108

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-102 577
Fjernvarme	-877 303
SUM ENERGI / FYRING	-979 880

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 225
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 622
Lyspærer og sikringer	-3 073
Vaktmestertjenester	-28 699
Renhold ved firmaer	-191 625
Andre fremmede tjenester	-1 530
Trykksaker	-1 608
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 881
Andre kontorkostnader	-512
Telefon, annet	-1 574
Porto	-2 079
Bank- og kortgebyr	-2 947
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-244 375

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 234
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66
SUM FINANSINNTEKTER	1 300

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 091 527
SUM FINANSKOSTNADER	-4 091 527

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	392 573 075
SUM BYGNINGER	392 573 075

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: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**



Møbler		
Tilgang 2019	85 114	
Avskrevet tidligere	-28 371	
Avskrevet i år	-28 371	
		28 372
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		28 372

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-28 371
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån		19 894
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		19 894

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		51 345 036
Egenkapital fra IN tidligere		40 666 768
Egenkapital fra IN 2020		7 147 622
Reduksjon EK fra IN		-2 438 050
SUM ANNEN EGENKAPITAL		96 721 376

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: 18

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 2,05%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2018	-278 640 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 763 047	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	6 006 721	
Nedbetalt tidligere, IN	40 666 768	
Nedbetalt i år, IN	7 147 622	
		-219 055 842
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-219 055 842

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader		-11 666
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-11 666

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	136 162 080
Pantelån	219 055 842
Beregnete IN-forpliktelser	45 376 340
TOTALT	400 594 262

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

Bygninger	392 573 075
Tomt	57 538 000
TOTALT	450 111 075

NOTE: 21**KOSTNADER SAMEIE**

Felleskostnader Safran Sameie	-100 000
SUM KOSTNADER SAMEIE	-100 000



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Styrets innstilling

Grunnet merarbeid og generelt styrehonorar for størrelsen på borettslag

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000



Sak 5

Innglasse balkong for å skjerme bort støy og innsyn.

Forslag fremmet av: Andrey Hanssen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Innglassing av balkonger ønskes for avskjerming av støy og innsyn.

Styrets innstilling

Styret mener dette er en alt for stor kostnad og vil ødelegge blokkenes uttrykk.

Dermed er styrets innstilling negativ til denne saken.

Merk at selv om denne saken godkjennes, så må saken utredes mtp på pris, og om balkongene egner seg rent bygningsmessig til å bære vekten av innglassingen.

Det må også søkes til plan og bygg for å få godkjenning til å gjennomføre, så det er på ingen måten en garanti at innglassingen gjennomføres selv om vedtaket godkjennes.

Forslag til vedtak

Innglasse balkong for å skjerme bort støy og innsyn vedtas og styret setter igang arbeid med kostnadsoverslag og fremdriftsplan.



Sak 6

Opprettelse av askestasjon for sykkel

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Etablering av egnet sted for sykkelrengjøring utendørs på bakkeplan eller innendørs i kjeller, om mulig (ikke taket!).

Forslag til vedtak

Etablering av egnet sted for sykkelrengjøring vedtas og styret gir mandat til og utføre jobben med etableringen sykkelvask godkjennes.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte og styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Thomas Mark Yndestad Croucher

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Jørgen Wacu Joramo

Kristian Tybakken



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