



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 918264817

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 312 905	7 657 217
Sum inntekter		9 312 905	7 657 217
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 348 525	1 277 956
Sum kostnader		1 405 575	1 335 006
Driftsresultat		7 907 330	6 322 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 712	2 190
Sum finansinntekter		4 712	2 190
Annen finanskostnad		1 987 051	1 848 079
Sum finanskostnader		1 987 051	1 848 079
Netto finans		-1 982 339	-1 845 889
Resultat før skattekostnad		5 924 991	4 476 322
Årsresultat		5 924 991	4 476 322
Totalresultat		5 924 991	4 476 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 924 991	4 476 322
Sum overføringer og disponeringer		5 924 991	4 476 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Andre fordringer		19 957	126 774
Sum fordringer		19 957	126 774
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		771 514	756 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		771 514	756 684
Sum omløpsmidler		791 470	883 458
SUM EIENDELER		106 237 706	106 329 694

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 127 397	31 202 407
Sum opptjent egenkapital		37 127 397	31 202 407
Sum egenkapital		37 302 397	31 377 407
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 090 123	36 817 661
Øvrig langsiktig gjeld		37 763 000	37 763 000
Sum annen langsiktig gjeld		68 853 123	74 580 661
Sum langsiktig gjeld		68 853 123	74 580 661
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 684	243 870
Leverandørgjeld		72 502	127 756
Sum kortsiktig gjeld		82 186	371 626
Sum gjeld		68 935 309	74 952 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 237 706	106 329 694



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398984

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 918 264 817
KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 312 905	7 657 217
Sum inntekter		9 312 905	7 657 217
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 348 525	1 277 956
Sum kostnader		1 405 575	1 335 006
Driftsresultat		7 907 330	6 322 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 712	2 190
Sum finansinntekter		4 712	2 190
Annen finanskostnad		1 987 051	1 848 079
Sum finanskostnader		1 987 051	1 848 079
Netto finans		-1 982 339	-1 845 889
Resultat før skattekostnad		5 924 991	4 476 322
Årsresultat		5 924 991	4 476 322
Totalresultat		5 924 991	4 476 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 924 991	4 476 322
Sum overføringer og disponeringer		5 924 991	4 476 322



Organisasjonsnr: 918 264 817
KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</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			
Andre fordringer			
Sum fordringer		19 957	126 774
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		771 514	756 684
Sum omløpsmidler		791 470	883 458
SUM EIENDELER		106 237 706	106 329 694
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		37 127 397	31 202 407



Sum opptjent egenkapital	37 127 397	31 202 407
Sum egenkapital	37 302 397	31 377 407
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 090 123	36 817 661
Øvrig langsiktig gjeld	37 763 000	37 763 000
Sum annen langsiktig gjeld	68 853 123	74 580 661
Sum langsiktig gjeld	68 853 123	74 580 661
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 684	243 870
Leverandørgjeld	72 502	127 756
Sum kortsiktig gjeld	82 186	371 626
Sum gjeld	68 935 309	74 952 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	106 237 706	106 329 694



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7610
KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG



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 22. april kl. 18:00 og lukker 25. april 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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Naterstad Digernes er valgt.

Sak 3

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 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7610 Krydderhagen C3 Borettslag.pdf
2. KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG.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 kr 50 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Martin Naterstad Digernes
- Sindre Sverdrup Strand



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styrets oppgaver innebærer oppfølging av sameiets løpende drift, vedlikehold og økonomi, herunder besvarelser av henvendelser fra eiere/beboere, oppfølging av klageforhold m.m., samt kontakt med forretningsfører. Foruten dette ønsker styret å kommentere på følgende i året som har gått:

- Til tross for at borettslaget har hatt økte kostnader som følge av økning i kommunale avgifter, har styret valgt å beholde fellesavgiftene uendret siden forrige generalforsamling. Bakgrunnen er at borettslaget har hatt tilfredsstillende likviditet og ingen store vedlikeholdsbehov, samt at styret har ønsket å skåne beboere for ytterligere økning i felleskostnader, når inflasjon og kostnader i samfunnet generelt kan oppleves krevende for mange. Det kan på sikt være nødvendig å oppnå økt likviditet i borettslaget, men styret har ingen konkrete
1. planer om økning i felleskostnader per dags dato.
- Styret har en representant inn i Krydderhagens driftsstyre som har ansvar for alle utearealer i Krydderhagen og vedlikehold av disse. Hvis beboerne har innspill til ute områdene, kan styret i Bøkkerveien 26 bringe disse
2. innspillene videre til driftsstyret.
 3. Styret har hatt en gjennomgang og vurdering av alle vedlikeholdsavtaler i året som har gått.
 4. Det er utført 5-års kontroll av brannslukningsapparater i leiligheter og fellesarealer.



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 2024, 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 2024, 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 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.

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
740 Krydderhagen C3 Borettslag.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, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		511 832	249 779
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 924 991	4 476 322
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-693 327	-850 516
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-5 034 211	-3 363 753
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		197 453	262 053
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		709 284	511 832
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		791 471	883 458
Kortsiktig gjeld		-82 186	-371 626
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		709 285	511 832



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 680 287	2 698 595	2 740 116	2 740 116
Innkrevde felleskostnader	2	1 598 407	1 512 369	1 600 884	1 600 884
Andre inntekter		0	82 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 278 694	4 293 464	4 341 000	4 341 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 573	-86 135	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	6	-13 992	-17 210	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-115 873	-117 400	-208 000	-213 000
Forsikringer		-103 646	-91 889	-106 000	-119 000
Kommunale avgifter	8	-355 808	-321 790	-355 000	-396 040
Energi/fyring	9	-119 355	-175 691	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-251 580	-240 030	-245 000	-255 000
Andre driftskostnader	10	-289 825	-219 936	-222 500	-247 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 405 575	-1 335 006	-1 382 550	-1 481 540
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		2 873 119	2 958 458	2 958 450	2 859 460
DRIFTSRESULTAT		7 907 330	6 322 211	2 958 450	2 859 460
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 712	2 190	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-1 987 051	-1 848 079	-2 103 000	-1 959 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 982 339	-1 845 889	-2 102 000	-1 958 000
ÅRSRESULTAT		5 924 991	4 476 322	856 450	901 460
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 924 991	0		
Til annen egenkapital		0	4 476 322		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
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			
Forskuddsbetalte kostnader		5 784	4 932
Andre kortsiktige fordringer	14	7 699	94 756
Energiavregning	15	6 474	27 086
Driftskonto OBOS-banken		771 467	756 638
Sparekonto OBOS-banken		47	46
SUM OMLØPSMIDLER		791 471	883 458
SUM EIENDELER		106 237 707	106 329 694
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5 000		175 000	175 000
Opptjent egenkapital	16	37 127 397	31 202 407
SUM EGENKAPITAL		37 302 397	31 377 407
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	31 090 123	36 817 661
Borettsinnskudd	18	37 763 000	37 763 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		68 853 123	74 580 661
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 502	127 756
Påløpte renter		9 684	179 440
Påløpte avdrag		0	64 430
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 186	371 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 237 707	106 329 694
Pantstillelse	19	105 395 000	105 395 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 25.03.2025

Styret i Krydderhagen C3 Borettslag

Astri Åmellem Brøto

Martin Naterstad Digernes

Sindre Sverdrup Strand

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKSKONTO

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	1 368 064
Kabel-TV	230 031
Eiendomsskatt	312
Kapitalkostnader på IN-lån	2 675 339
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 948
Overført til kapitalkostnader	-2 680 287
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 598 407

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 792
Tek-Norge AS	-6 200
SUM KONSULENTHONORAR	-13 992

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 009
Drift/vedlikehold VVS	-21 585
Drift/vedlikehold elektro	-23 850
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 920
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 844
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 665
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-115 873

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

NOTE: 8

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-315
Vann- og avløpsavgift	-202 134
Renovasjonsavgift	-153 359
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-355 808

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-29 945
Fjernvarme	-89 410
SUM ENERGI / FYRING	-119 355

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-32 412
Renhold ved firmaer	-53 004
Enova inntektsført i 2023	-82 500
Andre fremmede tjenester	-16 717
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 915
Andre kontorkostnader	-90
Kontingenter	-105 000
Bank- og kortgebyr	-2 433
Konstaterte tap	-306
Innbetalt på tidligere tapsføringer	5 552
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-289 825

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 855
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Andre renteinntekter	856
SUM FINANSINTEKTER	4 712

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 986 960
Renter på leverandørgjeld	-91
SUM FINANSKOSTNADER	-1 987 051

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	7 699
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 699

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-261 216
Administrasjon	8 295
Fjernvarme	259 395
SUM ENERGIAVREGNING	6 474

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: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 675 560
Egenkapital fra IN tidligere	23 326 025
Egenkapital fra IN 2024	5 034 211
Reduksjon EK fra IN	-5 908 399
SUM ANNEN EGENKAPITAL	37 127 397

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: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Rentesatsen pr 31.12.22 var 3,88 %. Løpetid 30år.	
Opprinnelig, 2018	-67 632 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 488 314
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	693 327
Nedbetalt tidligere, IN	23 326 025
Nedbetalt i år, IN	5 034 211
	-31 090 123
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-31 090 123



Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-37 763 000
-------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-37 763 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 763 000
-----------------	------------

Pantelån	31 090 123
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	22 451 837
----------------------------	------------

TOTALT	91 304 960
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	91 819 014
-----------	------------

Tomt	13 627 222
------	------------

TOTALT	105 446 236
---------------	--------------------



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.25

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 Valg av møteleder</p> <p>Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Martin Naterstad Digernes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

Martin Naterstad Digernes

Sindre Sverdrup Strand



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.