



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 101 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 859 352	7 738 573
Sum inntekter		2 859 352	7 738 573
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Annen driftskostnad		1 057 231	870 104
Sum kostnader		1 114 281	921 449
Driftsresultat		1 745 071	6 817 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 606	5 458
Sum finansinntekter		5 606	5 458
Annen finanskostnad		922 064	663 232
Sum finanskostnader		922 064	663 232
Netto finans		-916 458	-657 774
Ordinært resultat før skattekostnad		828 613	6 159 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		828 613	6 159 350
Årsresultat		828 613	6 159 350
Totalresultat		828 613	6 159 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		828 613	6 159 350
Sum overføringer og disponeringer		828 613	6 159 350



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		87 060 605	87 060 605
Sum varige driftsmidler		87 060 605	87 060 605
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 060 605	87 060 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 060	
Andre fordringer		64 414	112 862
Sum fordringer		82 474	112 862
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		193 952	514 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 952	514 641
Sum omløpsmidler		276 426	627 502
SUM EIENDELER		87 337 031	87 688 107

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 732 248	20 903 635
Sum opptjent egenkapital		21 732 248	20 903 635
Sum egenkapital		21 882 248	21 053 635
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 645 255	35 666 463
Øvrig langsiktig gjeld		30 663 000	30 663 000
Sum annen langsiktig gjeld		65 308 255	66 329 463
Sum langsiktig gjeld		65 308 255	66 329 463
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 365	3 713
Leverandørgjeld		139 163	301 296
Sum kortsiktig gjeld		146 528	305 009
Sum gjeld		65 454 783	66 634 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 337 031	87 688 107



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435990

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 101 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 916 101 279
KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 859 352	7 738 573
Sum inntekter		2 859 352	7 738 573
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Annen driftskostnad		1 057 231	870 104
Sum kostnader		1 114 281	921 449
Driftsresultat		1 745 071	6 817 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 606	5 458
Sum finansinntekter		5 606	5 458
Annen finanskostnad		922 064	663 232
Sum finanskostnader		922 064	663 232
Netto finans		-916 458	-657 774
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		828 613	6 159 350
Årsresultat		828 613	6 159 350
Totalresultat		828 613	6 159 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		828 613	6 159 350
Sum overføringer og disponeringer		828 613	6 159 350



Organisasjonsnr: 916 101 279
KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		87 060 605	87 060 605
Sum varige driftsmidler		87 060 605	87 060 605

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		87 060 605	87 060 605
--------------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		18 060	
Andre fordringer		64 414	112 862
Sum fordringer		82 474	112 862

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		193 952	514 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 952	514 641

Sum omløpsmidler		276 426	627 502
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		87 337 031	87 688 107
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	21 732 248	20 903 635
Sum opptjent egenkapital	21 732 248	20 903 635
Sum egenkapital	21 882 248	21 053 635
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 645 255	35 666 463
Øvrig langsiktig gjeld	30 663 000	30 663 000
Sum annen langsiktig gjeld	65 308 255	66 329 463
Sum langsiktig gjeld	65 308 255	66 329 463
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 365	3 713
Leverandørgjeld	139 163	301 296
Sum kortsiktig gjeld	146 528	305 009
Sum gjeld	65 454 783	66 634 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 337 031	87 688 107



Organisasjonsnr: 916 101 279
KRYDDERHAGEN B3 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 2023

Krydderhagen B3 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. mai - 19. mai 2023

Selskapsnummer: 7521





Velkommen til årsmøte i Krydderhagen B3 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 15. mai kl. 09:00 og lukker 19. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7521>

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.

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 B3 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Magnus Solberg Tveit 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. 7521 Krydderhagen B3.4.mai.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

Det er 3 kandidater til 2 styremedlemsplasser, den av kandidatene som ikke blir valgt som styredlem blir vara for 1. år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Solberg Tveit

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

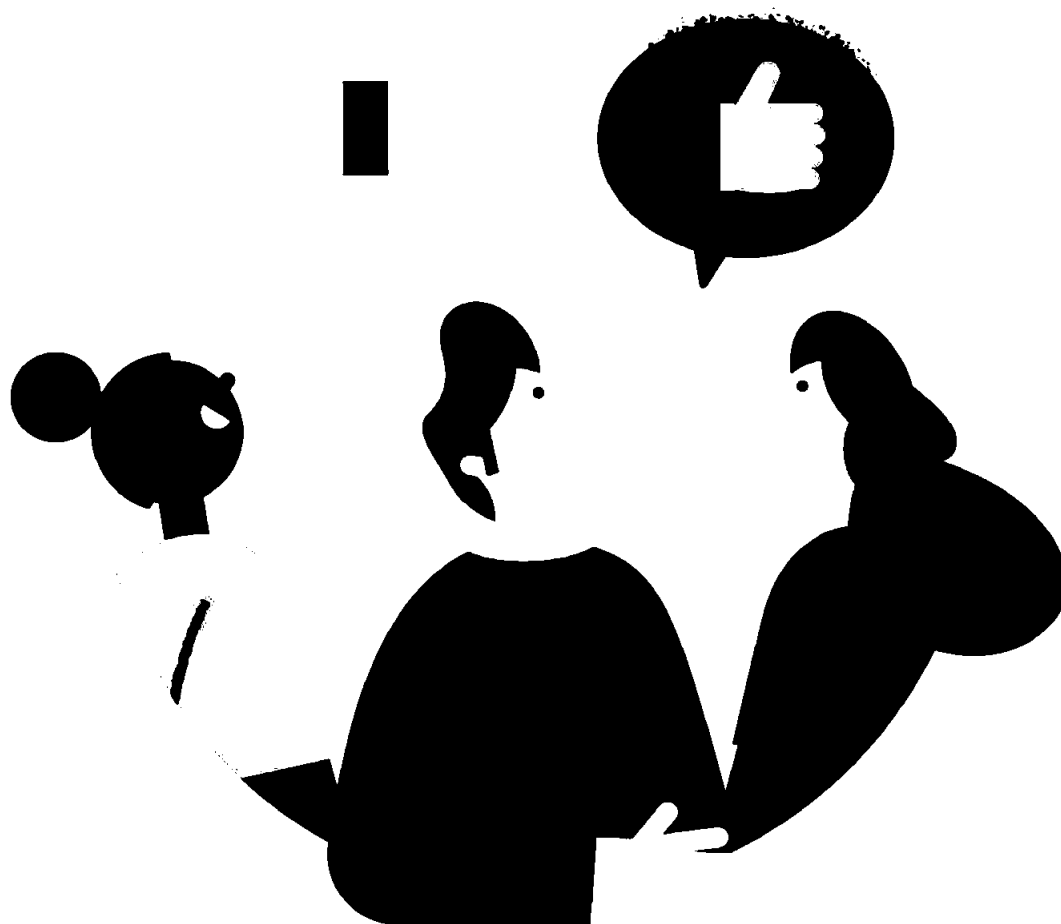
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bettina Hoem Gudim
Jeg er siviløkonom og jobber som regnskapsansvarlig i REMA Norge AS. Jeg er 29 år fra Oslo. Flyttet til Bøkkerveien i mars
- Eric Telle Beaumont
- Yttervik Øyvind

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bettina Hoem Gudim
- Eric Telle Beaumont
- Øyvind Yttervik



Årsmøte 2023

7521 Krydderhagen B3 Borettslag





ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Solberg Tveit	Bøkkerveien 18
Styremedlem	Rebecca Blomkvist	Bøkkerveien 18
Styremedlem	Øyvind Yttervik	Bøkkerveien 18
Varamedlem	Eric Telle Beaumont	Bøkkerveien 18

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Krydderhagen B3 Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Krydderhagen B3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916101279, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 278

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 B3 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeide har primært bestått av faktura-behandling, videreformidling av håndverkere for beboere og andre beboer-forespørsler, utskifting av navneliste ved inngang og annet forefallende arbeid, korrespondanse med driftstyret osv.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyere utgifter til drift og vedlikehold bygninger og utvendig anlegg enn budsjettet, se note 7.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krydderhagen B3 Borettslag.

Lån

Krydderhagen B3 Borettslag har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Krydderhagen B3 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Krydderhagen B3 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 avviklet.

Perneo Dokumentnrøkke: OHHMJC-JOG7N-EBWKB-FFO7K-YTCOP-QQ4PS



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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OHHMJC-JOG7N-EBWKB-FFO7K-YTCOP-QQ4PS



KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		322 493	393 126	322 493	129 898
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		828 613	6 159 350	1 068 650	908 950
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 021 208	-1 200 687	-1 098 000	-894 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-5 029 296	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-192 595	-70 633	-29 350	14 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		129 898	322 493	293 143	144 848
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		276 426	627 502		
Kortsiktig gjeld		-146 528	-305 009		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		129 898	322 493		

**KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG**
ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 943 272	1 863 919	1 766 448	2 132 460
Innkrevde felleskostnader	2	916 080	843 192	915 552	991 540
Andre inntekter		0	2 166	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 859 352	2 709 277	2 682 000	3 124 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-6 345	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-45 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 876	-6 008	-7 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-79 978	-77 723	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	6	-12 670	-5 371	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-293 616	-136 798	-140 000	-105 000
Forsikringer		-65 153	-63 234	-70 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-209 215	-201 249	-206 800	-240 000
Kostnader driftsforeningen		-90 000	-72 000	-90 000	-90 000
Energi/fyring		-54 996	-52 708	-35 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 640	-158 040	-166 500	-168 000
Andre driftskostnader	9	-83 089	-96 975	-86 500	-88 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 114 281	-921 449	-944 350	-976 050
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 745 071	1 787 828	1 737 650	2 147 950
Innbetalt andel fellesgjeld		0	5 029 296	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 745 071	6 817 124	1 737 650	2 147 950
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 606	5 458	0	5 000
Finanskostnader	11	-922 064	-663 232	-669 000	-1 244 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-916 458	-657 774	-669 000	-1 239 000
ÅRSRESULTAT		828 613	6 159 350	1 068 650	908 950
Overføringer:					
Til annen egenkapital		828 613	6 159 350		



KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG
ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	64 408 849	64 408 849
Tomt		22 651 756	22 651 756
SUM ANLEGGSMIDLER		87 060 605	87 060 605
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		18 060	0
Andre kortsiktige fordringer	13	26 327	13 767
Energiavregning	17	38 087	99 095
Driftskonto OBOS-banken		193 947	514 636
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		276 426	627 502
SUM EIENDELER		87 337 031	87 688 107
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 5 000		150 000	150 000
Annen egenkapital	14	21 732 248	20 903 635
SUM EGENKAPITAL		21 882 248	21 053 635
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	34 645 255	35 666 463
Borettsinnskudd	16	30 663 000	30 663 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 308 255	66 329 463
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		139 163	301 296
Påløpte renter		7 365	3 713
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 528	305 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 337 031	87 688 107



10

Krydderhagen B3 Borettslag

Pantstillelse	18	85 986 000	85 986 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2023

Styret i Krydderhagen B3 Borettslag

Magnus Solberg Tveit/s/

Rebecca Blomkvist/s/

Øyvind Yttervik/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	754 440
Bredbånd/TV	161 640
Kapitalkostnader på IN-lån	1 867 124
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	76 148
Overført til kapitalkostnader	-1 943 272
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	916 080

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 179
Andel av gebyrer Koriander Sameie	-491
SUM KONSULENTHONORAR	-12 670

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 438
Drift/vedlikehold elektro	-125 285
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 355
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 888
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-293 616



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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-115 747
Renovasjonsavgift	-93 468
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-209 215

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-28 770
Renhold ved firmaer	-42 165
Andre fremmede tjenester	-8 899
Andre kostnader tillitsvalgte	-750
Bank- og kortgebyr	-2 505
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 089

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	400
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 206
SUM FINANSINNTEKTER	5 606

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-922 064
SUM FINANSKOSTNADER	-922 064

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	64 408 849
SUM BYGNINGER	64 408 849

Tomten ble kjøpt i 2017

Gnr.124/bnr.278

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-Lån årsavregning	26 327
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 327

NOTE: 14

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 729 765
Egenkapital fra IN tidligere	14 234 632
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-2 232 149
SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 732 248

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: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Renter 31.12: 3,88 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2017	-55 323 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 421 905
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 021 208
Nedbetalt tidligere, IN	14 234 632
Nedbetalt i år, IN	0
	-34 645 255
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-34 645 255

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-30 663 000
SUMBORETTSINNSKUDD	-30 663 000

NOTE: 17**ENERGI- OG AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2022	-231 542
SUM INNTEKTER	-231 542

KOSTNADER

Fjernvarme akonto til driftsforeningen	269 629
SUM KOSTNADER	269 629

SUM ENERGI- OG AVREGNING	38 087
---------------------------------	---------------



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: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 663 000
Pantelån	34 645 255
Beregnete IN-forpliktelser	12 002 493
TOTALT	77 310 748

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

Bygninger	64 408 849
Tomt	22 651 756
TOTALT	87 060 605



Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86996119. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Serviceavtale på dører	Serviceavtale på dører ble inngått i 2021 og første sjekk og service ble gjennomført samme år.
2021	Rens av røranlegget	Røranlegget ble rensset av Bravida våren 2021. Det ble også byttet filter
2021	Serviceavtale på elektrisk anlegg	Inngått serviceavtale på elektrisk anlegg og første sjekk av anlegget ble gjennomført i 2021.
2019	Serviceavtale på brannluke	Inngått serviceavtale på brannluken i taket for bedre lufting.
2018 - 2020	Innglassering av balkong	Arbeid med innhenting av tilbud. Rekkverkene på alle balkonger skal innglasseres med klart glass på innsiden av rekkverket skal dekke alle sidene på balkongen. Tenkt finansiering gjennom lån i OBOS-banken. Godkjent på generalforsamling i 2019 - følges opp av styret



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 15.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 19.05.23

Selskapsnummer: 7521 **Selskapsnavn:** Krydderhagen B3 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 er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Magnus Solberg Tveit 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>

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



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

Styreleder (kun 1 skal velges)

Magnus Solberg Tveit

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bettina Hoem Gudim

Eric Telle Beaumont

Yttervik Øyvind

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bettina Hoem Gudim

Eric Telle Beaumont

Øyvind Yttervik

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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