



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 202 540	23 978 429
Sum inntekter		22 202 540	23 978 429
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			28 371
Annen driftskostnad		4 498 905	3 646 581
Sum kostnader		4 727 105	3 903 153
Driftsresultat		17 475 435	20 075 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 260	7 088
Sum finansinntekter		1 260	7 088
Annen finanskostnad		4 554 223	3 025 995
Sum finanskostnader		4 554 223	3 025 995
Netto finans		-4 552 963	-3 018 907
Ordinært resultat før skattekostnad		12 922 472	17 056 369
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 922 472	17 056 369
Årsresultat		12 922 472	17 056 369
Totalresultat		12 922 472	17 056 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 922 472	17 056 369
Sum overføringer og disponeringer		12 922 472	17 056 369



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		450 111 075	450 111 075
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		450 111 076	450 111 076
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		450 111 076	450 111 076
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 773	316 097
Andre fordringer		723 550	335 620
Sum fordringer		729 323	651 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		107 043	1 926 033
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		107 043	1 926 033
Sum omløpsmidler		836 365	2 577 750
SUM EIENDELER		450 947 441	452 688 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		126 700 217	113 777 745
Sum opptjent egenkapital		126 700 217	113 777 745
Sum egenkapital		127 210 217	114 287 745
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		186 512 878	201 051 511
Øvrig langsiktig gjeld		136 162 080	136 162 080
Sum annen langsiktig gjeld		322 674 958	337 213 591
Sum langsiktig gjeld		322 674 958	337 213 591
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 281	17 626
Leverandørgjeld		382 531	1 880
Annen kortsiktig gjeld		643 454	1 167 983
Sum kortsiktig gjeld		1 062 266	1 187 489
Sum gjeld		323 737 224	338 401 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		450 947 441	452 688 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382979

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: 01.01.2022 - 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: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 919 507 799
KRYDDERHAGEN EO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 202 540	23 978 429
Sum inntekter		22 202 540	23 978 429
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			28 371
Annen driftskostnad		4 498 905	3 646 581
Sum kostnader		4 727 105	3 903 153
Driftsresultat		17 475 435	20 075 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 260	7 088
Sum finansinntekter		1 260	7 088
Annen finanskostnad		4 554 223	3 025 995
Sum finanskostnader		4 554 223	3 025 995
Netto finans		-4 552 963	-3 018 907
Ordinært resultat før skattekostnad		12 922 472	17 056 369
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 922 472	17 056 369
Årsresultat		12 922 472	17 056 369
Totalresultat		12 922 472	17 056 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 922 472	17 056 369
Sum overføringer og disponeringer		12 922 472	17 056 369



Organisasjonsnr: 919 507 799
KRYDDERHAGEN EO 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		450 111 075	450 111 075
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		450 111 076	450 111 076

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		450 111 076	450 111 076
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		5 773	316 097
Andre fordringer		723 550	335 620
Sum fordringer		729 323	651 716

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		107 043	1 926 033
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		107 043	1 926 033

Sum omløpsmidler		836 365	2 577 750
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		450 947 441	452 688 826
----------------------	--	--------------------	--------------------

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	126 700 217	113 777 745
Sum opptjent egenkapital	126 700 217	113 777 745
Sum egenkapital	127 210 217	114 287 745
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	186 512 878	201 051 511
Øvrig langsiktig gjeld	136 162 080	136 162 080
Sum annen langsiktig gjeld	322 674 958	337 213 591
Sum langsiktig gjeld	322 674 958	337 213 591
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 281	17 626
Leverandørgjeld	382 531	1 880
Annen kortsiktig gjeld	643 454	1 167 983
Sum kortsiktig gjeld	1 062 266	1 187 489
Sum gjeld	323 737 224	338 401 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	450 947 441	452 688 826



Organisasjonsnr: 919 507 799
KRYDDERHAGEN EO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Krydderhagen E0 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2023

Selskapsnummer: 7719





Velkommen til årsmøte i Krydderhagen EO Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7719>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kamera/sensor i fellesområder +bod
7. Stikkontakt kjellere
8. Forslag til forbud mot parasoller på balkongene
9. Utbedre brannskade på takterrassen
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Krydderhagen EO Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksander Gripstad Svinddal er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt og tilgjengeliggjort på vibbo.

Forslag til vedtak

Jan Näsfall er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en økning tilsvarende konsumprisindeksen. Godtgjørelse for styret foreslås derfor satt til kr 210 000.

3 av styremedlemmene ønsker å ta ut 5000 kroner av sin andel styrehonorar i form av gavekort som en skattefri gave. Dette sparer det enkelte medlemmet for skatt og borettslaget for arbeidsgiveravgift og er helt innenfor regelverket.

Godtgjørelsen vil da bli utbetalt med 195 000 kroner som styrehonorar og 15 000 kroner som gave.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 hvor 195 000 kroner utbetales som styrehonorar og 15 000 kroner i form av gavekort.



Sak 6

Kamera/sensor i fellesområder +bod

Forslag fremmet av:

Mia Madelen Ødegaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei! Når vi kjøpte leilighet her i krydderhagen ble vi ganske forbauset over innbrudds mengden både i boder og leiligheter det har vært i området siste tiden. Vi kikket tilbake til tidligere årsmøter og ser at det ble fremmet forslag om kameraer i 2020. Dette ble avslått og man ble enige om å se på evt sensorer. Dette kan jeg ikke se at har blitt gjort eller tatt tak i og jeg syntes vi bør ta dette opp igjen så man kan føle seg trygg i egen leilighet. Syntes også man bør få inn fler enn ett tilbud så man har mer og sammenlikne med. Jeg har bodd i bydel Grunerløkka i snart 10 år i ca 4 forskjellige boliger og har aldri opplevd å ikke ha kamera ved inngang/postkasser og boder før. Tenker at det er en av grunnene til at dette området er utsatt.

Styrets innstilling

Styret sitter ikke med det samme inntrykket om at området vi bor er belastet med mye innbrudd. Vi har derimot erfart at boligselskapene som har direkte inngang til garasjen har hatt noen flere tilfeller.

I tillegg er styret av den oppfatning av at kameraovervåkning er svært kostbart og at det i tillegg må leies inn administrasjon som kan bemanne kameraene. Styret mener det ikke er økonomi til dette i borettslaget per nå og at kostnaden ikke er forenelig med nytten. Det viktigste tiltaket vi har mot innbrudd er å passe på at vi ikke slipper inn uvedkommende.

Styrets innstilling er at dette ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Få inn fler tilbud på overvåkningssystem med kamera/sensor i fellesområdet og i bod området.



Sak 7

Stikkontakt kjellere

Forslag fremmet av:

Christian Fredhjem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sette opp en dobbel stikkontakt i hver kjellerbod, til f eks fryser eller lignende.

Styrets innstilling

Styret estimerer at installasjon av en stikkontakt per bod vil koste borettslaget et sted mellom 700 000 og 1 000 000 kroner. I tillegg til dette vil det påløpe kostnader til administrasjon knyttet til avregning strømforbruket.

Styret innstiller på at dette ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Sette opp nye kurser til stikkontakt til hver bod. Går under felles? Enkel måler per bod går også, med avregning 1 gang i året f eks

Sak 8

Forslag til forbud mot parasoller på balkongene

Forslag fremmet av:

Anne Raaum Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at det blir forbudt å ha parasoller på balkongene, begrunnet med svært alvorlig nestenulykke i fjor. Stor parasoll som tilsynelatende var sikret blåste ned flere etasjer og traff nesten en barnevogn.

Styrets innstilling

Styret viser til de gjeldende ordensreglenes avsnitt om "Balkongskikk" og at bestemmelsen også omfatter parasoller. Dvs. at beboerne må påse at ingen gjenstander faller ned fra balkong og sørge for at varige installasjoner er ordentlig montert. Styret mener disse reglene er tilstrekkelige.



Styret innstiller derfor på at dette forslaget ikke blir vedtatt, men dersom forslaget blir vedtatt så mener styret det er naturlig at forbudet blir lagt inn i ordensreglene. Styret vil således undersøke om det er rettslig tillatt å legge ned et slikt forbud.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppdatere ordensreglene i tråd med forslagstillers ønske om forbud mot parasoller.

Sak 9

Utbedre brannskade på takterrassen

Forslag fremmet av:

Sarah Christina Dahmen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har oppstått en brannskade ved grillen på takterrassen i juni i fjor, men skaden har ikke enda blitt utbedret. Dette ble lovet utbedret i september, men ingenting har skjedd. Dette er skuffende, ser ikke pent ut og utgjør en fare for verdiforringelse under visninger. Det er lett å bli reservert når man ser brannskader i bygget man vurderer å kjøpe bolig i.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Styret pålegges å bestille utbedring av skaden så raskt så mulig.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Yndestad Crouher

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristian Hammer Tybakken



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Kollenberg	2022-2024	Bøkkerveien 14 C
Styremedlem	Thomas Mark Yndestad Croucher	2021-2023	Bøkkerveien 14 A
Styremedlem	Jørgen Wacu Joramo	2022-2024	Bøkkerveien 14 C
Styremedlem	Aleksander Gripstad Svinddal	2022-2024	Bøkkerveien 14 C
Styremedlem	Guri Vatn	2022-2024	Bøkkerveien 14 C
Varamedlem	Simen Økelsrud Riiser		Bøkkerveien 14 A
Varamedlem	Kristian Hammer Tybakken		Bøkkerveien 14 C

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Krydderhagen E0 Borettslag

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter. Krydderhagen E0 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919507799, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: **124/237**

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

Krydderhagen E0 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret konstituerte seg ved første styremøte 23. august 2022. I perioden frem til årets årsmøte er det avholdt 4 styremøter hvor saker som krever fysisk oppmøte og diskusjon er tatt opp til behandling. Stort sett har styret vært i stand til å løse løpende oppgaver hver for seg og/eller med elektroniske avklaringer. Vi har også organisert 2 dugnader.

Økonomi

Det desidert viktigste som har opptatt styret i perioden har vært kontroll av den økonomiske situasjonen. Vi er, i likhet med alle andre bedrifter og boligselskaper, i en tid med høy prisvekst og vi har vært nødt til å øke innkrevingen fra andelseierne to ganger. I tillegg har det blitt etablert individuell avregning av fjernvarme og etter at utført avregning har vist et stort etterslep har vi også økt akontoinnbetalingene betraktelig. Det vil også være det viktigste for styret i kommende periode å sikre en sunn økonomi i borettslaget fremover.

Vedlikehold og vedlikeholdsbehov

Krydderhagen Borettslag er et foreløpig ungt borettslag hvor vedlikeholdsbehovet er minimalt. Løpende vedlikehold foretas av faste samarbeidspartnere/leverandører, men det er ingen forestående planer om betydelige vedlikeholdsoppgaver. Likevel er det viktig at vi alle er forberedt på at bygninger krever oppmerksomhet med jevne mellomrom og at borettslaget må bygge opp en viss kapital for å finansiere fremtidens behov. Vi som i dag bruker og sliter på eiendommen, bør også bidra til denne finansieringen.

Reklamasjoner og garantitid

I løpet av 2023 fyller borettslaget 5 år. Det innebærer at garantitiden faller bort og at reklamasjoner ikke lenger vil være mulig å påberope, med mindre det er helt spesielle forhold. Selv om man som hovedregel må melde reklamasjoner innen rimelig tid etter at de er oppdaget, er det lurt å være ekstra oppmerksom gjennom året slik at man melder før garantitiden er borte. Dette gjøres gjennom Inattikaportalen alle har tilgang til. Det er heller ikke tilstrekkelig å kun melde inn reklamasjonen for at den skal være gjeldende. Det er viktig å være klar over at man ikke kan holde en reklamasjon «varm» ved å bare sende meldinger. Skal man stoppe garantitiden må man faktisk ta ut søksmål.

Uteareal, driftsforening og organisasjon

Krydderhagen borettslag er medlem i Krydderhagen driftsforening. Driftsforeningen skal ivareta drift av våre uteareal som f. eks vinterdrift. I tillegg til drift av uteareal ligger varmesentralen i driftsforeningen som vi deler med to andre boligselskaper i Krydderhagen feltet. Borettslaget betaler en akonto inn til driftsforeningen som igjen avregner mellom de involverte boligselskapene.

HMS

Styret har tatt i bruk HMS verktøyet som leveres fra OBOS på styrevernet.no (styrets interne arbeidsportal). Her har vi etablert rutiner for det aller meste av borettslagets behov for systematisk internkontrollarbeid.

Andre saker

Styret har også i år vært opptatt av å formalisere tilfeller av bruksoverlating i borettslaget. Grunnleggende i borettslagsmodellen er et brukereierprinsipp. Det betyr at det i hovedsak skal være de som eier som bor i leilighetene. Det er lovfestede regler som må følges når man eventuelt skal overlate bruker til andre (leie ut). Dessverre har vi hatt en del tilfeller



hvor reglene ikke er fulgt og ettersom dette strider mot brukereierprinsippet er styret pålagt å aksjonere mot ulovlige utleieforhold. Det gjenstår en del arbeid her som vi må jobbe videre med i neste styreperiode.

I forbindelse med årets årsmøte er det kommet inn flere forslag knyttet til tv og bredbåndsleveransen til borettslaget. De bygger på ønsker i økt fleksibilitet og muligheten til å velge bort tv og kun ha internett. Dette har man i dag muligheten til i eksisterende avtale med Altibox ved å logge seg inn på Altibox sine sider. Avtalen med Altibox gjelder frem til 01.04.2025. Ved opphør av avtalen vil borettslaget gå inn i et nytt avtaleforhold som vil bli annonsert til beboerne på Vibbo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Ved årskiftet er de disponible midlene ikke positive og styret har iverksatt tiltak i form av økt innkreving for å øke likviditeten i borettslaget. I tillegg har borettslaget en fordring i form av energiavregning som realiseres i utgangen av første kvartal 2023.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til vedlikehold.

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 E0 Borettslag.

Lån

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.03.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Krydderhagen E0 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krydderhagen E0 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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
13 av 30 Årsrapport med regnskap.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 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 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, 21.mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 390 260	2 309 851	1 390 260	-225 901
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 922 472	17 056 369	6 101 500	727 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	28 371	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-5 415 437	-6 134 833	-6 002 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-9 123 196	-11 869 498	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 616 161	-919 591	99 500	727 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-225 901	1 390 261	1 489 760	501 099
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		836 365	2 577 750		
Kortsiktig gjeld		-1 062 266	-1 187 489		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-225 901	1 390 261		



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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		9 967 345	9 160 475	8 866 416	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 060 590	2 948 456	3 255 584	3 969 000
Andre inntekter	3	51 409	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 079 344	12 108 931	12 122 000	3 969 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Avskrivninger	15	0	-28 371	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-6 875	0	0
Forretningsførerhonorar		-82 170	-79 853	-85 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-4 760	-6 460	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-616 531	-475 001	-352 000	-300 000
Forsikringer		-110 123	-103 832	-120 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-501 491	-451 304	-452 000	-546 000
Kostnader sameie	21	-2 165 733	-743 648	-1 070 000	-1 247 000
Energi/fyring	10	-305 218	-1 146 652	-170 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-703 379	-632 958	-364 500	-520 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 727 105	-3 903 153	-2 846 500	-3 252 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		8 352 239	8 205 778	9 275 500	717 000
Innbetalt andel fellesgjeld		9 123 196	11 869 498	0	0
DRIFTSRESULTAT		17 475 435	20 075 276	9 275 500	717 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 260	7 088	0	0
Finanskostnader	13	-4 554 223	-3 025 995	-3 174 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 552 963	-3 018 907	-3 174 000	0
ÅRSRESULTAT		12 922 472	17 056 369	6 101 500	717 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 922 472	17 056 369		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	392 573 075	392 573 075
Tomt		57 538 000	57 538 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		450 111 076	450 111 076
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 773	316 097
Andre kortsiktige fordringer	16	63 560	49 263
Energiavregning	20	659 990	286 356
Driftskonto OBOS-banken		106 817	1 875 859
Sparekonto OBOS-banken		226	50 174
SUM OMLØPSMIDLER		836 365	2 577 750
SUM EIENDELER		450 947 441	452 688 826
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 5000		510 000	510 000
Annen egenkapital	17	126 700 217	113 777 745
SUM EGENKAPITAL		127 210 217	114 287 745
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	186 512 878	201 051 511
Borettsinnskudd	19	136 162 080	136 162 080
SUM LANGSIKTIG GJELD		322 674 958	337 213 591
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		382 531	1 880
Påløpte renter		36 281	17 626
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	21	532 162	0
Annen kortsiktig gjeld	22	111 291	1 167 983
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 062 266	1 187 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		450 947 441	452 688 826
Pantstillelse	23	414 802 085	414 802 085
Garantiansvar	21	534 725	0
Oslo, 17.03.2023			
Styret i Krydderhagen E0 Borettslag			
Martin Kollenberg	Thomas M. Yndestad Croucher	Jørgen Wacu Joramo	
Aleksander Gripstad Svinddal		Guri Vatn	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 690 010
Digital-TV/Bredbånd	242 352
Eiendomsskatt	128 228
Kapitalkostnader på IN-lån	9 538 032
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	429 313
Overført til kapitalkostnader	-9 967 345
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 060 590

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert Barnehagen - fjernvarme jan-okt.21. Nov-des er avregnet	51 409
SUM ANDRE INNTEKTER	51 409

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2021/2022, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 688, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
SUM KONSULENTHONORAR	-4 760

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 739
Drift/vedlikehold elektro	-5 293
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-268 357
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-30 306
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 312
Drift/vedlikehold brannsikring	-180 114
Kostnader dugnader	-11 410
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-616 531

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-128 303
Renovasjonsavgift	-373 188
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-501 491

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-217 932
Andre fyringskostnader	-87 286
SUM ENERGI / FYRING	-305 218

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 446
Vaktmestertjenester	-40 965
Renhold ved firmaer	-298 449
Andre fremmede tjenester	-28 922
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 688
Andre kontorkostnader	-75
Kontingenter	-306 000
Bank- og kortgebyr	-2 934
Velferdskostnader	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-703 379

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 034
Renter av sparekonto i OBOS-banken	226
SUM FINANSINTEKTER	1 260

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 551 908
Renter på leverandørgjeld	-1 455
Andre rentekostnader	-860
SUM FINANSKOSTNADER	-4 554 223

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	-85 113
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	63 560
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	63 560

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	65 540 093
Egenkapital fra IN tidligere	59 683 888
Egenkapital fra IN 2022	9 123 196
Reduksjon EK fra IN	-7 646 960
SUM ANNEN EGENKAPITAL	126 700 217

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2018	-278 640 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 904 601
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	5 415 437
Nedbetalt tidligere, IN	59 683 888
Nedbetalt i år, IN	9 123 196
	-186 512 878

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-186 512 878
-----------------------------------	---------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-136 162 080
SUM BORETTSINNSKUDD	-136 162 080

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	jan.- des.2022	-874 800
SUM INNETEKTER		-874 800

KOSTNADER

Administrasjon		40 100
Fjernvarme	jan.- des.2022	1 190 011
SUM KOSTNADER		1 230 111

Uoppgjorte avregninger 2021	avregnes febr.2023	304 679
-----------------------------	--------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING		659 990
----------------------------	--	----------------

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: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Safran som utgjør kr 534 725.

Selskapets andel i Sameiet Safran vises som kortsiktig gjeld under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Safran er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet deltar med 102/510 deler i Krydderhagen Driftsforening.

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

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatte/periodiserte kostnader	-111 291
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-111 291

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	136 162 080
Pantelån	186 512 878
Beregnete IN-forpliktelser	61 160 124
TOTALT	383 835 082

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

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

NOTE: 24**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



SAFRAN SAMEIE
ORG.NR. 921 898 398, KUNDENR. 7718

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	673 984	243 496	0	1 188 000
SUM DRIFTSINTEKTER		673 984	243 496	0	1 188 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 875	-5 875	0	0
Forretningsførerhonorar		-117 528	-85 294	0	-120 000
Drift og vedlikehold	4	-389 572	-112 572	0	-157 000
Forsikringer		-316 097	-176 289	0	-356 000
TV-anlegg/bredbånd		-525 096	0	0	-525 000
Andre driftskostnader	5	-4 424	-5 679	0	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 359 591	-385 709	0	-1 162 000
DRIFTSRESULTAT		-685 607	-142 213	0	26 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	8	0	0
Finanskostnader	6	-945	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-945	8	0	0
ÅRSRESULTAT		-686 553	-142 205	0	26 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-101 556	0		
Udekket tap		-584 997	-142 205		



SAFRAN SAMEIE
ORG.NR. 921 898 398, KUNDENR. 7718

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Andre kortsiktige fordringer		0	143 496
Driftskonto OBOS-banken		2 782	21 070
SUM OMLØPSMIDLER		2 817	164 566
SUM EIENDELER		2 817	164 566
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	7	-584 997	-257 887
SUM EGENKAPITAL		-584 997	-257 887
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 285	0
Leverandørgjeld		237 657	63 010
Annen kortsiktig gjeld	8	345 871	359 443
SUM KORTSIKTIG GJELD		587 814	422 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 817	164 566
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



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 25.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Aleksander Gripstad Svinddal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Jan Näsvall er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 hvor 195 000 kroner utbetales som styrehonorar og 15 000 kroner i form av gavekort.

For

Mot

Sak 6 Kamera/sensor i fellesområder +bod

Få inn fler tilbud på overvåkningssystem med kamera/sensor i fellesområdet og i bod området.

For

Mot

Sak 7 Stikkontakt kjellere

Sette opp nye kurser til stikkontakt til hver bod. Går under felles? Enkel måler per bod går også, med avregning 1 gang i året f eks

For

Mot

Sak 8 Forslag til forbud mot parasoller på balkongene

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppdatere ordensreglene i tråd med forslagstillers ønske om forbud mot parasoller.

For

Mot

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



Sak 9 Utbedre brannskade på takterrassen

Styret pålegges å bestille utbedring av skaden så raskt så mulig.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Thomas Yndestad Crouher

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kristian Hammer Tybakken

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.