



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 204 831	7 345 653
Sum inntekter		4 204 831	7 345 653
Kostnader			
Lønnskostnad		27 525	22 820
Annen driftskostnad		805 590	896 107
Sum kostnader		833 115	918 927
Driftsresultat		3 371 716	6 426 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		310	796
Sum finansinntekter		310	796
Annen finanskostnad		982 184	1 239 977
Sum finanskostnader		982 184	1 239 977
Netto finans		-981 874	-1 239 181
Ordinært resultat før skattekostnad		2 389 842	5 187 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 389 842	5 187 544
Årsresultat		2 389 842	5 187 544
Totalresultat		2 389 842	5 187 544
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 389 842	5 187 544
Sum overføringer og disponeringer		2 389 842	5 187 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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			
Kundefordringer		15 881	3 482
Andre fordringer		8 232	151 564
Sum fordringer		24 113	155 046
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 605	525 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 605	525 291
Sum omløpsmidler		714 718	680 337
SUM EIENDELER		106 160 954	106 126 573

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 023 233	15 633 391
Sum opptjent egenkapital		18 023 233	15 633 391
Sum egenkapital		18 198 233	15 808 391
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 038 026	52 244 737
Øvrig langsiktig gjeld		37 763 000	37 763 000
Sum annen langsiktig gjeld		87 801 026	90 007 737
Sum langsiktig gjeld		87 801 026	90 007 737
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 321	7 300
Leverandørgjeld		4 998	303 145
Annen kortsiktig gjeld		152 376	
Sum kortsiktig gjeld		161 695	310 445
Sum gjeld		87 962 721	90 318 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 160 954	106 126 573



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459089

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 918 264 817
KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 204 831	7 345 653
Sum inntekter		4 204 831	7 345 653
Kostnader			
Lønnskostnad		27 525	22 820
Annen driftskostnad		805 590	896 107
Sum kostnader		833 115	918 927
Driftsresultat		3 371 716	6 426 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		310	796
Sum finansinntekter		310	796
Annen finanskostnad		982 184	1 239 977
Sum finanskostnader		982 184	1 239 977
Netto finans		-981 874	-1 239 181
Ordinært resultat før skattekostnad		2 389 842	5 187 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 389 842	5 187 544
Årsresultat		2 389 842	5 187 544
Totalresultat		2 389 842	5 187 544
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 389 842	5 187 544
Sum overføringer og disponeringer		2 389 842	5 187 544



Organisasjonsnr: 918 264 817
KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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			
Kundefordringer		15 881	3 482
Andre fordringer		8 232	151 564
Sum fordringer		24 113	155 046
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 605	525 291
Sum omløpsmidler		714 718	680 337
SUM EIENDELER		106 160 954	106 126 573
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	18 023 233	15 633 391
Sum opptjent egenkapital	18 023 233	15 633 391
Sum egenkapital	18 198 233	15 808 391
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 038 026	52 244 737
Øvrig langsiktig gjeld	37 763 000	37 763 000
Sum annen langsiktig gjeld	87 801 026	90 007 737
Sum langsiktig gjeld	87 801 026	90 007 737
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 321	7 300
Leverandørgjeld	4 998	303 145
Annen kortsiktig gjeld	152 376	
Sum kortsiktig gjeld	161 695	310 445
Sum gjeld	87 962 721	90 318 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	106 160 954	106 126 573



Organisasjonsnr: 918 264 817
KRYDDERHAGEN C3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Krydderhagen C3 Borettslag

Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.

Velkommen til digitalt årsmøte, onsdag 27.mai 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Krydderhagen C3 Borettslag
avholdes 27-30.mai 2021 kl.18:00
Sted: Vibbo.no og ved manuell deltagelse

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **INNKOMNE FORSLAG**
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 30.04.2021
Styret i Krydderhagen C3 Borettslag

Eyvind Reitan Bakken /s/ Håvard Kvåle Hervik /s/

Tharsiga Tess Skavås /s/ Lise Storvann /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eyvind Reitan Bakken	2019-2021	Bøkkerveien 26
Styremedlem	Håvard Kvåle Hervik	2019-2021	Bøkkerveien 26
Styremedlem	Tharsiga Tess Skavås	2019-2021	Bøkkerveien 26
Styremedlem	Lise Storvann	2019-2021	Bøkkerveien 26
Varamedlem	Pernille Adelheid Bardal	2020-2021	Bøkkerveien 26

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 2 men. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Krydderhagen C3 Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Krydderhagen C3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918264817, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bøkkerveien 26 A

Gårds- og bruksnummer:

124 286

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Krydderhagen C3 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har jobbet med alminnelige styreoppgaver; klage fra beboere vedr. brudd på husordensregler, håndtering av hensettelser av møbler, heisstans. Styret har også brukt en god del tid på opprettelse av driftsforeningen sammen med de andre boligsselskapene. Driftsforeningen er nå opprettet og styreleder er Ole J. Hareide fra C1/C2. Styret skal begynne å se på hvilke leiligheter som er leid ut for å søke avdekke ulovlig utleie.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 404 831.

Dette er kr 155 169 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader i forhold til renter knyttet til IN-ordningen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 833 115.

Dette er kr 101 115 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift- og vedlikehold, kommunale kostnader samt energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 2 389 842 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 800 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 589 842.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 553 023 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 165 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krydderhagen C3 Borettslag.

Lån

Krydderhagen C3 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Krydderhagen C3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Krydderhagen C3 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Krydderhagen C3 Borettslag



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		369 892	308 161	369 892	553 023
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 389 842	5 187 544	1 309 270	1 767 870
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 406 711	-1 375 273	-1 285 000	-1 487 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-800 000	-3 750 540	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		183 131	61 731	24 270	280 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		553 023	369 892	394 162	833 893

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	714 718	680 337
Kortsiktig gjeld	-161 695	-310 445
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	553 023	369 892



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 388 895	2 615 199	2 553 636	2 302 836
Innkrevde felleskostnader	2	1 005 936	979 914	1 006 364	1 158 164
Andre inntekter	3	10 000	0	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 404 831	3 595 113	3 560 000	3 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 525	-2 820	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-25 000	-20 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 719	-18 281	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-78 245	-76 040	-78 700	-80 200
Konsulenthonorar	7	-11 545	-19 628	-18 500	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-145 955	-127 907	-175 000	-165 000
Forsikringer		-76 481	-43 782	-75 600	-79 800
Kommunale avgifter	9	-214 962	-266 695	-247 000	-248 900
Energi/fyring		-9 870	-38 717	-25 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 180	-180 180	-180 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-83 632	-124 878	-85 200	-79 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-833 115	-918 927	-934 230	-922 630
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 571 716	2 676 186	2 625 770	2 548 370
Innbetalt andel fellesgjeld		800 000	3 750 540	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 371 716	6 426 726	2 625 770	2 548 370
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	310	796	2 000	0
Finanskostnader	12	-982 184	-1 239 977	-1 318 500	-780 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-981 874	-1 239 181	-1 316 500	-780 500
ÅRSRESULTAT		2 389 842	5 187 544	1 309 270	1 767 870
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 389 842	5 187 544		



BALANSE			
	Note	2020	2019
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			
Kundefordringer		15 881	3 482
Forskuddsbetalte kostnader		4 037	28 303
Andre kortsiktige fordringer	14	4 195	13 857
Energiavregning	17	0	109 404
Driftskonto OBOS-banken		690 605	525 291
SUM OMLØPSMIDLER		714 718	680 337
SUM EIENDELER		106 160 954	106 126 573
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5000		175 000	175 000
Annen egenkapital	15	18 023 233	15 633 391
SUM EGENKAPITAL		18 198 233	15 808 391
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	50 038 026	52 244 737
Borettsinnskudd	17	37 763 000	37 763 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 801 026	90 007 737
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 998	303 145
Påløpte renter		4 321	7 300
Energiavregning	18	152 376	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 695	310 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 160 954	106 126 573
Pantstillelse	19	2 075 395 000	105 395 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2021

Styret i Krydderhagen C3 Borettslag

Eyvind Reitan Bakken /s/

Håvard Kvåle Hervik /s/

Tharsiga Tess Skavås /s/

Lise Storvann /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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	826 176
Digital-TV/bredbånd	179 760
Kapitalkostnader på IN-lån	2 422 621
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-33 726
Overført til kapitalkostnader	-2 388 895
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 005 936

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kac-boks	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	10 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 525

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 719.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 545
SUM KONSULENTHONORAR	-11 545

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

Drift/vedlikehold elektro	-72 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 392
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 260
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 803
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-145 955

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-125 187
Renovasjonsavgift	-89 775
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-214 962

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-811
Vaktmestertjenester	-26 866
Renhold ved firmaer	-50 938
Andre fremmede tjenester	-484
Trykksaker	-213
Andre kontorkostnader	-82
Porto	-1 810
Bank- og kortgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 632

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	310
SUM FINANSINTEKTER	310

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-982 184
SUM FINANSKOSTNADER	-982 184

**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	4 195
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 195

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 467 671
Egenkapital fra IN tidligere	12 766 210
Egenkapital fra IN 2020	800 000
Reduksjon EK fra IN	-1 010 648
SUM ANNEN EGENKAPITAL	18 023 233

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: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr 31.12.20 var 1,58%. Løpetid 30år.

Opprinnelig, 2018	-67 632 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 621 053
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 406 711
Nedbetalt tidligere, IN	12 766 210
Nedbetalt i år, IN	800 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-50 038 026

Lånet er et annuitetslån.

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

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-37 763 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 763 000

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-152 376
SUM ENERGIAVREGNING	-152 376

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: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 763 000
Pantelån	50 038 026
Beregnete IN-forpliktelser	12 555 562
TOTALT	100 356 588

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

Bygninger	91 819 014
Tomt	13 627 222
TOTALT	105 446 236



Innkomne forslag.

Forslag til sak generalforsamling 27.05.2021:

Styret foreslår å velge nytt medlem til driftsforeningen da Pernille Bardal er fraflyttet fra borettslaget og ikke lenger vil kunne delta.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på: krydderhagenc3@styrommet.net

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Beboerne kan kjøpe bruksrett til ett parkeringsanlegg hvor man betaler leie og som eies av Krydderhagen Garasje AS og driftes av Hasle Linje Parkering AS: Ved kjøpt/salg/bytte av p-plass/adgangskode/nøkkel/port åpner/faktura for p-plass må det sendes melding til Lene.busund@hoegheiendom.no og tore.nergard@hoegheiendom.no

Andre tjenester

Borettslaget har individuell avregning av forbruk varmt vann/oppvarming. Avregning gjennomføres ved ISTA.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6611385. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30. april og 30. september på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.