



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 179 022
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 142 828	12 319 330
Sum inntekter		14 142 828	12 319 330
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 622	26 622
Annen driftskostnad		2 700 690	2 494 510
Sum kostnader		2 841 412	2 635 232
Driftsresultat		11 301 416	9 684 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 169	20 611
Sum finansinntekter		36 169	20 611
Annen finanskostnad		5 326 082	4 611 563
Sum finanskostnader		5 326 082	4 611 563
Netto finans		-5 289 913	-4 590 952
Resultat før skattekostnad		6 011 503	5 093 146
Årsresultat		6 011 503	5 093 146
Totalresultat		6 011 503	5 093 146
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 011 503	5 093 146
Sum overføringer og disponeringer		6 011 503	5 093 146



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		352 108 441	352 108 441
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 934	66 556
Sum varige driftsmidler		352 148 375	352 174 997
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		352 148 375	352 174 997
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 082	
Andre fordringer		154 752	138 801
Sum fordringer		155 835	138 801
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 419	2 318 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 419	2 318 867
Sum omløpsmidler		1 767 254	2 457 668
SUM EIENDELER		353 915 629	354 632 665



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		330 000	330 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		50 594 005	44 582 502
Sum opptjent egenkapital		50 594 005	44 582 502
Sum egenkapital		50 924 005	44 912 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 130 559	100 952 005
Øvrig langsiktig gjeld		207 627 502	207 627 502
Sum annen langsiktig gjeld		302 758 061	308 579 507
Sum langsiktig gjeld		302 758 061	308 579 507
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 331	630 635
Leverandørgjeld		205 232	393 624
Annen kortsiktig gjeld			116 397
Sum kortsiktig gjeld		233 563	1 140 655
Sum gjeld		302 991 624	309 720 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		353 915 629	354 632 665



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543435

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 179 022
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 921 179 022
KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 142 828	12 319 330
Sum inntekter		14 142 828	12 319 330
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 622	26 622
Annen driftskostnad		2 700 690	2 494 510
Sum kostnader		2 841 412	2 635 232
Driftsresultat		11 301 416	9 684 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 169	20 611
Sum finansinntekter		36 169	20 611
Annen finanskostnad		5 326 082	4 611 563
Sum finanskostnader		5 326 082	4 611 563
Netto finans		-5 289 913	-4 590 952
Resultat før skattekostnad		6 011 503	5 093 146
Årsresultat		6 011 503	5 093 146
Totalresultat		6 011 503	5 093 146
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 011 503	5 093 146
Sum overføringer og disponeringer		6 011 503	5 093 146



Organisasjonsnr: 921 179 022
KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		352 108 441	352 108 441
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 934	66 556
Sum varige driftsmidler		352 148 375	352 174 997

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		352 148 375	352 174 997
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		1 082	
Andre fordringer		154 752	138 801
Sum fordringer		155 835	138 801

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 419	2 318 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 419	2 318 867

Sum omløpsmidler		1 767 254	2 457 668
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		353 915 629	354 632 665
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		330 000	330 000



Sum innskutt egenkapital	330 000	330 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	50 594 005	44 582 502
Sum opptjent egenkapital	50 594 005	44 582 502
Sum egenkapital	50 924 005	44 912 502
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	95 130 559	100 952 005
Øvrig langsiktig gjeld	207 627 502	207 627 502
Sum annen langsiktig gjeld	302 758 061	308 579 507
Sum langsiktig gjeld	302 758 061	308 579 507
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 331	630 635
Leverandørgjeld	205 232	393 624
Annen kortsiktig gjeld		116 397
Sum kortsiktig gjeld	233 563	1 140 655
Sum gjeld	302 991 624	309 720 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	353 915 629	354 632 665



Organisasjonsnr: 921 179 022
KRYDDERHAGEN D3 OG D4 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 2025

Innkalling

S.nr. 7913

KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KRYDDERHAGEN D3 OG D4 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.

Dato for årsmøtet:

30. april 2025 kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Male oppgang
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KRYDDERHAGEN D3 OG D4 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet.



Sak 4

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 5

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. 7913 Krydderhagen D3 og D4 Borettsl.pdf
- 2. 2024 7913.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.



Sak 7

Male oppgang

Forslag fremmet av:

Mats Blystad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgangene (spesielt etg 1 og U) har mange sorte merker etter inn-og utflytninger. Foreslår derfor at etasjer/partier som er stygge får et nytt strøk.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud på maletjenester og vurdere hvor det er behov for at det males.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid – 2024

Styret har ansvaret for den daglige driften og ivareta beboernes felles interesser. Dette inkluderer blant annet vedlikehold og drift av fellesarealer, sikre god økonomistyring, gjennomføre vedtak, beboerkontakt og legge til rette for et godt bomiljø, samt planlegge og gjennomføre styremøter og generalforsamling. Styret har også jevnlig dialog med Driftsforeningen, slik borettslagets interesser som gjelder utearealet blir ivaretatt.

Ved konstituert nytt styret i 2024 ble det i løpet av året gjennomført totalt 12 styremøter: 24. januar, 21. mars., 15. april, 6. mai, 27. mai, 11. juni, 12. august, 11. september, 9. oktober, 30. oktober, 13. november, og 4. desember. Styret etterstreber å ha møter hver tredje uke, og tar opp saker fortløpende. Beboere kan foreslå saker til styret gjennom beboerplattformen Vibbo eller til styremedlemmene direkte.

For å sikre god kommunikasjon med beboerne har styret vært tilgjengelig gjennom Vibbo, e-post og direkte kontakt. Informasjonssider på Vibbo oppdateres jevnlig, og henvendelser besvares så raskt som mulig, normalt innen 24 timer.

Viktige saker behandlet i 2024:

Ny bredbåndsavtale

Det ble innhentet flere ulike tilbud i vurdering av ny bredbåndsavtale ved utløp av bindingstid. Tre alternativer ble presentert for beboerne i Vibbo med mulighet for stemmeavgivning hvorav alternativet med flest stemmer ble vedtatt.

Heisstanser i nr. 36 og 38

Det oppstod en del heisstanser som krevde mye servicearbeid. I forbindelse med dette ble det en del oppfølging fra styret knyttet til en reklamasjonssak vedrørende heis i nr. 38, samt for en fakturafeil for heisstansen i nr. 36.

OPAK befaring

For å sikre en forsvarlig forvaltning av bygningsmassen engasjerte borettslaget OPAK, en rådgivningstjeneste for bygg og anlegg, til å gjennomføre en omfattende befaring av byggene, med fokus på å identifisere eventuelle feil og mangler i forbindelse med garantitidens utløp. Aktuelle feil/mangler ble vurdert utbedret og fremlagt for utbygger.

Dugnader

Det ble gjennomført to dugnader:

· 29. april: Pakke ut vinterlagrede møbler og klargjøre fellesområdene for våren.

· 17. september: Pakke inn møbler og forberede for vinteren

Innbrudd og sikringstiltak

Etter et innbrudd i bodområdet i nr. 38 i desember 2023 ble det gjort utbedringer på dørene. Styret fulgte opp forsikringssaken og at nødvendige utlegg ble tilbakebetalt.

Unlock-nøkkelen ved inngangen fra garasjeanlegget i nr. 38 ble erstattet etter hærverk.

I 2024 ble det begått et nytt innbrudd i nr. 36, som medførte ekstra kostnader utover forsikringsbeløpet. Nødvendige utbedringer av dører og reparasjoner av skader ble gjennomført.



Ventilasjon

Styret fulgte opp tilbakemeldingene fra beboere knyttet til dårlig ventilasjon og mye støv i leilighetene med befarung fra Optice AS.

Det ble også gjennomført omfattende service på begge ventilasjonsanlegg som et resultat av befarungen med OPAK. I nr. 36 ble en motor byttet på grunn av slitasje og støv. Motoren hadde vært i drift i 8 år og ble skiftet for å sikre fortsatt stabil drift.

Brannsikring

Samtlige brannslukkere i borettslaget ble kontrollert og vedlikeholdt for å sikre at de er i henhold til gjeldende forskrifter og bidrar til beboernes trygghet. Styret deltok på et gratis orienteringsmøte med Norsk brannvern for å sikre at borettslaget følger lovpålagte vedtak og forskrifter.

Elektrisk arbeid i nr. 36

Det ble avdekket ustabilitet i det elektriske anlegget nr. 36 på kursen for lysene i oppgangen i fellesarealet, som også inkluderte kursen for brannvarsling til brannvesen. Tiltak ble iverksatt og det ble lagt ny og egen kurs for brannvarsling.

FDV-dokumentasjon

Styret ble gjort oppmerksom på at den elektroniske tilgangen til beboernes FDV gjennom InAttika ble omgjort til en betalingsløsning. Styret jobbet for å finne en alternativ løsning og pågikk til 2025.

Skifte til LED lys i heis i nr. 38

Heisene i nr. 38 har fått nye LED-lys, noe som både forenkler fremtidig vedlikehold og bidrar til mer energieffektiv drift.



Til generalforsamlingen i Krydderhagen D3 og D4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krydderhagen D3 og D4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 regnskapsfører selskap 7913 Krydderhagen D3 og D4 Borettsl.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG ORG.NR. 921 179 022, KUNDENR. 7913

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 317 012	1 062 427
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 011 503	5 093 146
Tilbakeføring av avskrivning	14	26 622	26 622
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 830 159	-2 134 741
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-3 991 287	-2 730 442
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		216 679	254 585
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 533 691	1 317 012

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 767 254	2 457 668
Kortsiktig gjeld		-233 563	-1 140 655
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 533 691	1 317 013





KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG ORG.NR. 921 179 022, KUNDENR. 7913

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		7 156 133	6 746 304	6 572 304	6 572 304
Innkrevde felleskostnader	2	2 995 408	2 842 584	2 903 696	2 903 696
SUM DRIFTSINNEKTER		10 151 541	9 588 888	9 476 000	9 476 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-26 622	-26 622	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 875	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-120 135	-114 248	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	6	-56 714	-10 580	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-465 375	-342 203	-212 000	-217 000
Forsikringer		-260 521	-248 604	-250 000	-283 000
Kommunale avgifter	8	-814 872	-767 818	-892 020	-998 364
Andre anlegg		0	0	-198 000	-240 000
Energi/fyring	9	-229 276	-290 078	-290 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 608	-355 606	-377 000	-377 000
Andre driftskostnader	10	-389 314	-356 497	-163 500	-169 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 841 412	-2 635 232	-2 645 620	-2 843 364
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 310 129	6 953 656	6 830 380	6 632 636
Innbetalt andel fellesgjeld		3 991 287	2 730 442	0	0
DRIFTSRESULTAT		11 301 416	9 684 098	6 830 380	6 632 636
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 169	20 611	1 000	30 000
Finanskostnader	12	-5 326 082	-4 611 563	-5 307 000	-5 230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 289 913	-4 590 952	-5 306 000	-5 200 000
ÅRSRESULTAT		6 011 503	5 093 146	1 524 380	1 432 636
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 011 503	0		
Til annen egenkapital		0	5 093 146		





KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG ORG.NR. 921 179 022, KUNDENR. 7913

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	311 961 773	311 961 773
Tomt		40 146 668	40 146 668
Andre varige driftsmidler	14	39 934	66 556
SUM ANLEGGSMIDLER		352 148 375	352 174 997
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 082	0
Forskuddsbetalte kostnader		70 484	62 205
Andre kortsiktige fordringer	15	30 729	76 596
Energiavregning	16	53 539	0
Driftskonto OBOS-banken		753 856	1 491 217
Sparekonto OBOS-banken		857 563	827 650
SUM OMLØPSMIDLER		1 767 254	2 457 668
SUM EIENDELER		353 915 629	354 632 665
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5 000		330 000	330 000
Opptjent egenkapital	17	50 594 005	44 582 502
SUM EGENKAPITAL		50 924 005	44 912 502
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	95 130 559	100 952 005
Boreftsinnskudd	19	207 627 502	207 627 502
SUM LANGSIKTIG GJELD		302 758 061	308 579 507
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		205 232	393 624
Påløpte renter		28 331	469 782
Påløpte avdrag		0	160 853
Energiavregning	16	0	116 397
SUM KORTSIKTIG GJELD		233 563	1 140 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		353 915 629	354 632 665
Pantstillelse	20	336 683 002	336 683 002
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025

Styret i Krydderhagen D3 Og D4 Borettslag

Idunn Pernille Vik

Vilde Årdal

Ove Ronny Christensen

Marius Næss





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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	2 326 320
Kabel-TV	355 608
Diverse	198 000
Eiendomsskatt	115 480
Kapitalkostnader på IN-lån	7 128 966
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 167
Overført til kapitalkostnader	-7 156 133
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 995 408

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 285
Opak AS	-43 429
SUM KONSULENTHONORAR	-56 714

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 714
Drift/vedlikehold VVS	-18 827
Drift/vedlikehold elektro	-24 633
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-840
Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 262
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 721
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-87 378
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-465 375

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



**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-120 699
Vann- og avløpsavgift	-560 452
Renovasjonsavgift	-133 721
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-814 872

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-115 811
Andre fyringskostnader	-113 465
SUM ENERGI / FYRING	-229 276

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 942
Renhold ved firmaer	-150 131
Andre fremmede tjenester	-26 731
Andre kontorkostnader	-1 237
Kontingenter	-198 000
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-6 824
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-389 314

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 256
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 913
SUM FINANSINNTEKTER	36 169

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-5 325 974
Renter på leverandørgjeld	-108
SUM FINANSKOSTNADER	-5 326 082

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	311 961 773
SUM BYGNINGER	311 961 773

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.124/bnr.305

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



**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Inventar	
Tilgang 2021	133 111
Avskrevet tidligere	-66 555
Avskrevet i år	-26 622
	39 934
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	39 934

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-26 622**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	30 729
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 729

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) varme jan-des	-801 936
SUM INNETEKTER	-801 936

KOSTNADER

Fjernvarme jan-des	855 475
SUM KOSTNADER	855 475

SUM ENERGIAVREGNING **53 539**

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: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	33 516 661
Egenkapital fra IN tidligere	15 650 156
Egenkapital fra IN 2024	3 991 287
Reduksjon EK fra IN	-2 564 099
SUM ANNEN EGENKAPITAL	50 594 005

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-129 055 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 453 339
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 830 159
Nedbetalt tidligere, IN	15 650 156
Nedbetalt i år, IN	3 991 287

-95 130 559

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -95 130 559

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019

-207 627 502

SUM BORETTINNSKUDD -207 627 502

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 627 502
Pantelån	95 130 559
Beregnete IN-forpliktelser	17 077 344
TOTALT	319 835 405

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

Bygninger	311 961 773
Tomt	40 146 668
TOTALT	352 108 441





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 7913 Selskapsnavn: KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.