



# Årsmøte 2022

---

Kryddergården Borettslag

3. mai 2022

# Velkommen til årsmøte i Kryddergården 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:

3. mai 2022 kl. 18:00, Ørnen Hotell.

## 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 husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Etablering av sykkelparkering
6. Etablere OBOS-nøkkel
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kryddergården Borettslag**

Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

---

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

### Vedlegg

- 1. 6165 Årsrapport og regnskap.pdf
- 

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000.

## Styrets innstilling

Godkjennes på årets generalforsamling

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 165 000.

---

Sak 4

## Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

### Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

---

Sak 5

## Etablering av sykkelparkering

### Forslag fremmet av:

Håvard Mjåtvedt Persson

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablering av låsbar sykkelparkering i bakgården under tak.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Et alternativ kan være en av plassene i garasjen.

## **Forslag til vedtak**

Dette må undersøkes nærmere av styreleder sammen med styret hvor det lar seg gjøre.

---

Sak 6

## **Etablere OBOS-nøkkel**

### **Forslag fremmet av:**

Håvard Mjåtvedt Persson

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Etablere OBOS nøkkelfri hovedinngang og til utleiehybel. Det vil bli muligheter for å bestille nøkkelfri inngang for de som ønsker det til sin leilighet. Dette blir bekostet av den enkelte.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget

## **Forslag til vedtak**

Installere OBOS-nøkkel

---

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **På valg i år:**

Styreleder

Varamedlem

Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Valgkomite

Det har kommet inn ett forslag til kandidater - se vedlegg

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Mjåtvedt Persson
- Kenneth Jansen  
Stiller til gjenvalg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kine Iversen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kine Iversen
- Sigrid Århus

**Vedlegg**

1. 6165 Kryddergården Brl - forslag til kandidater.pdf

---

Sak 8

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sigrid Århus

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Kenneth Jansen	Stølsvegen 25
Styremedlem	Torbjørn Erdal	Hans Tanks Gate 8
Styremedlem	Heine Heldal	Hans Tanks Gate 8
Varamedlem	Steiner Trygve Binder	Hans Tanks Gate 8
Varamedlem	Nikolai Riis-Johannesen	Hans Tanks Gate 8

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Heine Heldal

Hans Tanks Gate 8

Varadelegert  
Rannveig E.W. Angelvik

Hans Tanks Gate 8

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

## Generelle opplysninger om Kryddergården Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Kryddergården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979990022, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Hans Tanks Gate 8

Gårds- og bruksnummer:

164      855

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

Kryddergården 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 Revisorgruppen Hordaland AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 308 620.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 673 244.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 459 453,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 185 866,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 845 000 til vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Bergen kommune**

Kommunale avgifter er budsjettet ihht Bergen kommune sine satsen.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.



**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 120 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kryddergården Borettslag.

**Lån**

Kryddergården Borettslag har lån i Eika og OBOS-Banken.

**Eika**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.21 var 1,90%. Løpetid 16 år

**OBOS-Banken**

Lånet er ett annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.21 var 2,15%. Løpetid 14 år

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 58 500.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4,1 % fra 01.01.2022.

I tillegg økte innkreving kabel-tv til kr 482,- pr mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert Kryddergården Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 459.453,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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.

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.

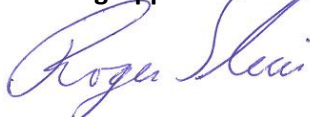
### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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 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>

Bergen, den 06.04.2022

**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

**KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 990 022, KUNDENR. 6165**

**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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 855 687</b>	<b>1 522 880</b>	<b>1 855 687</b>	<b>2 185 865</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-459 453	688 164	-175 300	229 054
Tillegg for nye langsiktige lån	15	5 440 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-4 650 368	-355 357	-372 000	-353 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>330 179</b>	<b>332 807</b>	<b>-547 300</b>	<b>-123 946</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 185 866</b>	<b>1 855 687</b>	<b>1 308 387</b>	<b>2 061 919</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	2 431 200	1 914 942
Kortsiktig gjeld	-245 334	-59 255
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 185 866</b>	<b>1 855 687</b>

**KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 990 022, KUNDENR. 6165**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 271 504	2 271 504	2 272 000	2 394 000
Andre inntekter	3	37 116	9 580	16 000	16 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 308 620</b>	<b>2 281 084</b>	<b>2 288 000</b>	<b>2 410 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 963	-16 160	-23 500	-25 596
Styrehonorar	5	-212 500	-160 000	-166 000	-180 250
Revisjonshonorar	6	-6 779	-6 625	-6 700	-7 000
Forretningsførerhonorar		-56 485	-55 215	-56 600	-58 500
Konsulenthonorar	7	-97 837	-59 770	-2 000	-20 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-1 352 428	-345 858	-1 240 000	-845 000
Forsikringer		-112 659	-115 654	-113 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-316 848	-313 415	-322 800	-343 000
Energi/fyring		-56 965	-25 809	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 344	-192 911	-196 500	-220 000
Andre driftskostnader	10	-226 836	-186 273	-190 000	-191 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 673 244</b>	<b>-1 485 290</b>	<b>-2 374 700</b>	<b>-2 068 346</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-364 624</b>	<b>795 794</b>	<b>-86 700</b>	<b>341 654</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 358	5 191	0	0
Finanskostnader	12	-96 188	-112 821	-88 600	-112 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-94 830</b>	<b>-107 630</b>	<b>-88 600</b>	<b>-112 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-459 453</b>	<b>688 164</b>	<b>-175 300</b>	<b>229 054</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	688 164		
Fra opptjent egenkapital		-459 453	0		

**KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 990 022, KUNDENR. 6165**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	37 586 705	37 586 705
Tomt		2 164 495	2 164 495
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 751 200</b>	<b>39 751 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	196 344
Andre kortsiktige fordringer	14	129 251	0
Driftskonto OBOS-banken		1 831 561	649 986
Driftskonto OBOS-banken II		0	10 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 125	0
Sparekonto OBOS-banken		460 263	1 058 611
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 431 200</b>	<b>1 914 942</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 182 400</b>	<b>41 666 142</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		21 283 581	21 743 035
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>21 287 381</b>	<b>21 746 835</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 352 284	4 562 652
Borettsinnskudd	16	15 297 400	15 297 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 649 684</b>	<b>19 860 052</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		214 294	59 255
Skyldige offentlige avgifter	17	13 298	0
Påløpte renter		631	0
Annen kortsiktig gjeld	18	17 112	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>245 334</b>	<b>59 255</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 182 400</b>	<b>41 666 142</b>

Pantstillelse	19	28 678 297	31 198 297
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.04.2022  
Styret i Kryddergården Borettslag

Kenneth Jansen /s/

Torbjørn Erdal /s/

Heine Heldal /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.

##### SKATTETREKSKONTO

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

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 053 560
Tv-anlegg	181 944
Garasje	36 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 271 504</b>

#### NOTE: 3

##### ANDRE INNETEKTER

Utleie til legekantor	8 639
Utleie av hybel	20 100

Viderefakturert reparasjon porttelefon	8 377
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>37 116</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 963
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 963</b>

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 2020/2021, og er på kr 212 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 779.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-93 918
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 919
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-97 837</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 149 711
Drift/vedlikehold VVS	-44 641
Drift/vedlikehold elektro	-29 796
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 762
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 831
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 687
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 352 428</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-47 392
Vann- og avløpsavgift	-167 542
Renovasjonsavgift	-101 914
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-316 848</b>



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 324
Driftsmateriell	-188
Vaktmestertjenester	-68 949
Renhold ved firmaer	-127 080
Snørydding	-22 338
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-980
Bank- og kortgebyr	-2 438
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-226 836</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 358
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 358</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-63 615
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 573
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-96 188</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	37 586 705
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>37 586 705</b>

Tomten ble kjøpt i 2001

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**

Tryg Forsikring; kreditnotaer mottatt 2022	129 251
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>129 251</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-8 019 482
Nedbetalt tidligere	3 456 830
Nedbetalt i år	4 562 652

0

## OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-5 440 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	87 716
	-5 352 284
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 352 284</b>

## NOTE: 16

## BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-15 297 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-15 297 400</b>

## NOTE: 17

## SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 125
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 173
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-13 298</b>

## NOTE: 18

## ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader - OBOS Prosjekt	-16 456
Påløpte kostnader - Toma Eiendomsdrift	-656
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 112</b>

## NOTE: 19

## PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 297 400
Pantelån	5 352 284
<b>TOTALT</b>	<b>20 649 684</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 586 705
Tomt	2 164 495
<b>TOTALT</b>	<b>39 751 200</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets beretning.**

Gjelder perioden 12. mai 2021 til 3. mai 2022.

Styret har i perioden hatt 10 styremøter.

#### Vi har arbeidet med/vedtatt følgende saker:

1. Lekkasjer i innvendig avløpsrør fra tak, som har forårsaket lekkasjer i flere leiligheter.
2. Lekkasjer i yttervegg ved altan i 4 leiligheter.
3. Engasjert prosjektleder Frode Liseth fra OBOS prosjekt
4. Tatt opp lån kr. 1 000 000 pga. utbedring av lekkasjer.
5. Bestilt lukking av avvik vedr. internkontroll -nødlys, ref. rapport fra M. Thunestvedt AS
6. Bestilt lukking av avvik vedr. Internkontroll-brann, ref. rapport fra M. Thunestvedt AS
7. Gjennomgang retningslinjer for styrearbeid
8. Planforslag fra Bergen kommune, vedr. Minde sjokoladefabrikk mm, sendt protest vedr. byggehøyde.
9. Bestilt nytt brannalarmanlegg med nye detektorer og sirener i hver leilighet
10. HMS-evaluering
11. Sagt opp avtale med Telia vedr. tv og internett. Evaluering av ny løsning/leverandør
12. Sendt infobrev til andelseierne i november

I perioden har tidligere styreleder, Nikolay Riis-Johannessen, gjort en betydelig innsats med å avslutte i igangsatte rehabiliteringsoppgaver (utv. maling, skifte av glass i rekkverk, lekkasjer fra rør).

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647542. 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](mailto: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 slokkeutstyr 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.

### **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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Håvard M. Persson ..... Adresse: Hans Tanks gate 8  
E-postadresse: mjatvedt@gmail.com

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Kine Iversen ..... Adresse: Hans Tanks gate 8  
E-postadresse: kine.iversen91@gmail.com  
2. Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Sigrid Århus ..... Adresse: Hans Tanks gate 8  
E-postadresse: sigrid.aarhus@gmail.com

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Kine Iversen ..... Adresse: Hans Tanks gate 8  
E-postadresse: kine.iversen91@gmail.com  
Navn: Sigrid Århus ..... Adresse: Hans Tanks gate 8  
E-postadresse: sigrid.aarhus@gmail.com

Sendt inn av:

Navn: Håvard M. Persson ..... Leilighet H0502

Forslag til saker og kandidater sendes til styret i Kryddergården Brl

[kryddergarden@styrommet.no](mailto:kryddergarden@styrommet.no) eller [gk@obos.no](mailto:gk@obos.no)

Forslag kan også legges i styrets postkasse innen fristen.

Hilsen  
Kryddergården Brl  
Styret  
10.02.2022

## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 3.05.22

Selskapsnummer: 6165 Selskapsnavn: Kryddergården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: \_\_\_\_\_

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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