



Årsmøte 2022

Krydderhagen D3 og D4 Borettsl

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2022

Velkommen til årsmøte i Krydderhagen D3 og D4 Borettsl

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7913>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Innlevering av analog stemmeseddel

Den analoge stemmeseddelen leveres til styreleder Trine Selnes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til tilføyelser i husordensreglementet
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Krydderhagen D3 og D4 Borettsl

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ove Ronny Christensen er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 4

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 5

Forslag til tilføyelser i husordensreglementet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå som borettslaget har fått møblert takterrassene håper styret på at disse vil bli mere brukt. For å regulere bruken av dem og gjøre det til hyggelig for alle beboerne foreslås følgende tilføyelser inntatt i husordensreglementet.

Tilføyelse til § 2 Ro:

Bruk av takterrassene må skje slik at det ikke virker sjenerende for andre beboere. Det må tas hensyn til beboere som har leilighet rett over, under eller ved siden av takterrassene. Det skal være stille mellom kl. 22 og kl. 7, og det er ikke tillatt med musikk etter kl. 21.

Tilføyelse til § 3 Orden i fellesarealene:

Takterrassene regnes også som fellesareal. Takterrassene skal ryddes tilbake slik at det blir hyggelig for neste beboer å være der. Beboere som tilbereder mat og spiser på takterrassene må ta med matrester og søppel hjem igjen.

Forslag til vedtak

De foreslåtte tilføyelsene godkjennes

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bouchra Elbarkani
- Ove Ronny Christensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Smestad
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Elisabeth Selnes	Bøkkerveien 38 A
Styremedlem	Ove Ronny Christensen	Bøkkerveien 38 A
Styremedlem	Marianne Klokk	Bøkkerveien 38 B
Styremedlem	Ashis Kumar Patro	Bøkkerveien 38 A
Styremedlem	Line Smestad	Bøkkerveien 36
Varamedlem	Bouchra Elbarkani	Bøkkerveien 38 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Krydderhagen D3 og D4 Borettsl

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter. Krydderhagen D3 og D4 Borettsl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921179022, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bøkkerveien 36
Bøkkerveien 38 A+B

Gårds- og bruksnummer: 124/305

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

Krydderhagen D3 og D4 Borettsl 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 gjennom året hatt både større og mindre saker til behandling og gjennomføring.

Styret prøver å ha styremøte hver tredje uke, og tar der opp løpende saker. Beboere kan også foreslå saker til behandling til styret.

Styret har fortsatt å følge opp flere reklamasjoner overfor AF-gruppen, noe som både krever oppfølging over tid og som krever tilstedeværelse dersom servicepersoner kommer til borettslaget.

Det har vært et mål for styret å være mer aktiv i kommunikasjonen ut til beboerne, både ved å ha kortere responstid og lage flere temasider på Vibbo slik at beboerne enkelt selv kan finne informasjon. Styret tror at vi har lyktes med det og vil ta med oss denne målsettingen for det kommende året også. Vår oppfordring til beboerne er at dere bruker Vibbo når det er saker og ting dere lurer på, fremfor på facebook og at det er lav terskel for å spørre. Sjekk likevel om dere kan finne svare på temasidene på Vibbo først.

Ved hjelp av en takterrassegruppe ble det på våren i fjor planlagt, kjøpt inn og satt opp en god del møbler, grill og pizzaovn for å forsøke å gjøre takterrassene som borettslaget eier til et hyggelig sted for beboerne. Arbeidet er ikke helt ferdig og vi håper å få på plass det siste i løpet av våren/tidlig sommer.

På sensommeren i fjor ble det oppdaget skjeggkre i kjeller og enkelte leiligheter i begge byggene. I september ble det derfor gjennomført utlegg av åte i samtlige leiligheter og fellesarealer. Styret vil takke beboerne for godt samarbeid om dette.

Driftsforeningen, hvor styret er representert med et fast medlem og en vara, er også noe som krever en del fra styret med deltakelse på møter og oppfølging av saker relatert til det som driftsforeningen har ansvar for. Det er også en del oppfølging av overføring

I november overtok borettslaget, som en av flere eiere, varmesentralene, som ligger under bakken her på Krydderhagen og som sørger for varme og varmtvann. Det ble stiftet et sameie som regulerer dette, hvor alle borettslagene og sameiene på Krydderhagen er deleiere.

I tillegg kommer det små og store oppgaver som styret tar seg av i det daglige som service på heiser, dørpumper, ventilasjonsanlegg, varmeanlegg, sprinkler osv.

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 7 255 351.

Andre inntekter består av støtte til hagelag fra Bymiljøetaten.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 657 766.

Dette er kr 580 266 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 7 890 456 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 2021 ble det innbetalt kr 4 956 142 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 2 934 314.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 746 204 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 301 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som på budsjetteringstidspunktet ble beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettert med en 4% økning i forsikringspremien for 2022. Den budsjetterte premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar.

Lån

Krydderhagen D3 og D4 Borettsl har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4,1% økning av felleskostnadene 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Krydderhagen D3 og D4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Krydderhagen D3 og D4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern

kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 29. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 198 016	958 158	1 198 016	746 204
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 890 456	7 358 540	3 518 500	3 411 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	13 311	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-133 111	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 266 325	-3 155 535	-3 353 000	-3 214 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-4 956 142	-3 963 147	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-451 811	239 858	165 500	197 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		746 204	1 198 015	1 363 516	943 704
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 966 223	1 808 216		
Kortsiktig gjeld		-1 220 019	-610 201		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		746 204	1 198 015		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 929 683	5 353 912	5 100 048	4 789 464
Innkrevde felleskostnader	2	2 312 168	2 167 749	2 255 952	2 593 536
Andre inntekter	3	13 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 255 351	7 521 661	7 356 000	7 383 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-19 740	-11 500	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-80 000	-100 000
Avskrivninger	15	-13 311	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 875	-25 238	-7 000	-7 000
Andre honorarer		0	-60 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-106 740	-103 783	-107 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-34 025	-2 008	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-530 742	-156 969	-414 000	-301 000
Forsikringer		-214 814	-144 569	-220 000	-203 000
Kommunale avgifter	9	-520 598	-636 110	-456 000	-537 000
Andre anlegg		-158 400	0	-80 000	-198 000
Energi/fyring	10	-441 656	-77 016	-120 000	-448 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 608	-355 608	-366 000	-368 000
Andre driftskostnader	11	-161 897	-267 362	-206 000	-180 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 657 766	-1 928 402	-2 077 500	-2 476 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 597 585	5 593 259	5 278 500	4 906 500
Innbetalt andel fellesgjeld		4 956 142	3 963 147	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 553 727	9 556 406	5 278 500	4 906 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87	897	0	1 000
Finanskostnader	13	-1 663 358	-2 198 763	-1 760 000	-1 473 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 663 271	-2 197 866	-1 760 000	-1 472 000
ÅRSRESULTAT		7 890 456	7 358 540	3 518 500	3 434 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 890 456	7 358 540		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	311 961 773	311 961 773
Tomt		40 146 668	40 146 668
Andre varige driftsmidler	15	119 800	0
SUM ANLEGGSMIDLER		352 228 241	352 108 441
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 614
Forskuddsbetalte kostnader		61 030	55 814
Andre kortsiktige fordringer	16	42 095	5 890
Energiavregning	20	660 439	0
Driftskonto OBOS-banken		1 189 143	1 744 898
Sparekonto OBOS-banken		13 515	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 966 223	1 808 216
SUM EIENDELER		354 194 464	353 916 657
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5000		330 000	330 000
Annen egenkapital	17	34 485 272	26 594 817
SUM EGENKAPITAL		34 815 272	26 924 817
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	110 531 671	118 754 138
Borettsinnskudd	19	207 627 502	207 627 502
SUM LANGSIKTIG GJELD		318 159 173	326 381 640
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 722	75 709
Påløpte renter		9 690	0
Energiavregning	20	0	534 492
Annen kortsiktig gjeld	21	1 199 607	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 220 019	610 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		354 194 464	353 916 657

Pantstillelse	22	2 306 683 002	2 306 683 002
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2022

Styret i Krydderhagen D3 Og D4 Borettslag

Trine Elisabeth Selnes /s/

Ove Ronny Christensen /s/

Marianne Klokk /s/

Ashis Kumar Patro /s/

Line Smestad /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.

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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 andelseiernes 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	1 900 416
Digital/TV/bredbånd	355 608
Eiendomsskatt	56 144
Kapitalkostnader på IN-lån	4 890 883
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	38 800
Overført til kapitalkostnader	-4 929 683
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 312 168

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Støtte til hagelag fra Bymiljøetaten	13 500
SUM ANDRE INNTEKTER	13 500

NOTE: 4**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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 655
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 370
SUM KONSULENTHONORAR	-34 025

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 947
Drift/vedlikehold VVS	-22 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-201 015
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 577
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 713
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 040
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-530 742

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-61 442
Vann- og avløpsavgift	-352 103
Renovasjonsavgift	-107 052
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-520 598

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-158 456
Fyringskostnader fellesanlegg 2020	-283 199
SUM ENERGI / FYRING	-441 656

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-30 075
Renhold ved firmaer	-107 775
Andre fremmede tjenester	-11 671
Trykksaker	-1 241
Andre kontorkostnader	-701
Porto	-1 521
Bank- og kortgebyr	-2 466
Velferdskostnader	-6 446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 897

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Andre renteinntekter	72
SUM FINANSINTEKTER	87

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 663 358
SUM FINANSKOSTNADER	-1 663 358

NOTE: 14**BYGNINGER**

	311 961
Kostpris/bokført verdi	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: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Inventar		
Tilgang 2021	133 111	
Avskrevet i år	-13 311	
		119 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		119 800

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-13 311
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	42 095
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	42 095

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	24 055 453
Egenkapital fra IN tidligere	6 171 577
Egenkapital fra IN 2021	4 956 142
Reduksjon EK fra IN	-697 900
SUM ANNEN EGENKAPITAL	34 485 272

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 GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

	-129 055
Opprinnelig 2019	500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 129 785
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 266 325
Nedbetalt tidligere, IN	6 171 577
	-110 531
	671
	-110 531
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	671

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

	-207 627
Opprinnelig 2019	502
	-207 627
SUM BORETTINNSKUDD	502

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-534 492
SUM INNTEKTER	-534 492

KOSTNADER

Fjernvarme	1 194 931
SUM KOSTNADER	1 194 931

SUM ENERGIAVREGNING	660 439
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 199 607
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 199 607

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	207 627
Borettsinnskudd	502
	110 531
Pantelån	671
Beregnete IN-forpliktelser	10 429 819
TOTALT	328 588 992

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styrets epostadresse er krydderhagend3d4@styrerommet.no. Se Krydderhagen D3 og D4 Borettslag hjemmeside på www.vibbo.no for ytterligere informasjon.

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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester har tilgang på en bod hvor han vil lagre gjenstander som står feilplassert. For å få tak i bortsatte gjenstander ta kontakt med styret på epost.

Parkering

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren driftes av et eksternt firma og har ingen direkte tilknytning til borettslaget. For kjøp eller leie av parkeringsplass må man kontakte krydderhagen garasje direkte. Dette gjelder også om man ønsker å få satt opp f.eks. elbillader.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7162991. 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 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.

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 **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

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.

Energimerking

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 27.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.22

Selskapsnummer: 7913 **Selskapsnavn:** Krydderhagen D3 og D4 Borettsl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Ove Ronny Christensen er valgt

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

For

Mot

Sak 5 Forslag til tilføyelser i husordensreglementet

De foreslåtte tilføyelsene godkjennes

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Bouchra Elbarkani

Ove Ronny Christensen

Varamedlem (1 skal velges)

Line Smestad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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