



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 813 721 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Harald Hårfagres gate 1A
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 876 586	14 893 639
Sum inntekter		13 876 586	14 893 639
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 420 038	3 490 308
Sum kostnader		3 556 958	3 627 228
Driftsresultat		10 319 628	11 266 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 607	14 348
Sum finansinntekter		48 607	14 348
Annen finanskostnad		3 595 323	2 117 694
Sum finanskostnader		3 595 323	2 117 694
Netto finans		-3 546 716	-2 103 347
Resultat før skattekostnad		6 772 912	9 163 064
Årsresultat		6 772 912	9 163 064
Totalresultat		6 772 912	9 163 064
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 772 912	9 163 064
Sum overføringer og disponeringer		6 772 912	9 163 064



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		306 685 906	306 602 631
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		306 685 908	306 602 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		112 339	78 654
Sum finansielle anleggsmidler		112 339	78 654
Sum anleggsmidler		306 798 247	306 681 287
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		513	
Andre fordringer		65 067	95 580
Sum fordringer		65 579	95 580
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 927 371	2 012 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 927 371	2 012 978
Sum omløpsmidler		2 992 950	2 108 559
SUM EIENDELER		309 791 197	308 789 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		365 000	365 000
Sum innskutt egenkapital		365 000	365 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		109 725 616	102 952 704
Sum opptjent egenkapital		109 725 616	102 952 704
Sum egenkapital		110 090 616	103 317 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 253 479	82 588 930
Øvrig langsiktig gjeld		122 529 568	122 498 262
Sum annen langsiktig gjeld		198 783 047	205 087 192
Sum langsiktig gjeld		198 783 047	205 087 192
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		445 712	16 971
Leverandørgjeld		413 308	367 979
Annen kortsiktig gjeld		58 514	
Sum kortsiktig gjeld		917 534	384 950
Sum gjeld		199 700 581	205 472 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		309 791 197	308 789 845



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366359

Enheten

Organisasjonsnummer: 813 721 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Harald Hårfagres gate 1A
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 813 721 392
KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 876 586	14 893 639
Sum inntekter		13 876 586	14 893 639
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 420 038	3 490 308
Sum kostnader		3 556 958	3 627 228
Driftsresultat		10 319 628	11 266 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 607	14 348
Sum finansinntekter		48 607	14 348
Annen finanskostnad		3 595 323	2 117 694
Sum finanskostnader		3 595 323	2 117 694
Netto finans		-3 546 716	-2 103 347
Resultat før skattekostnad		6 772 912	9 163 064
Årsresultat		6 772 912	9 163 064
Totalresultat		6 772 912	9 163 064
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 772 912	9 163 064
Sum overføringer og disponeringer		6 772 912	9 163 064



Organisasjonsnr: 813 721 392
KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		306 685 906	306 602 631
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		306 685 908	306 602 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		112 339	78 654
Sum finansielle anleggsmidler		112 339	78 654
Sum anleggsmidler		306 798 247	306 681 287
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		513	
Andre fordringer		65 067	95 580
Sum fordringer		65 579	95 580
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 927 371	2 012 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 927 371	2 012 978
Sum omløpsmidler		2 992 950	2 108 559
SUM EIENDELER		309 791 197	308 789 845

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	365 000	365 000
Sum innskutt egenkapital	365 000	365 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	109 725 616	102 952 704
Sum opptjent egenkapital	109 725 616	102 952 704
Sum egenkapital	110 090 616	103 317 704
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76 253 479	82 588 930
Øvrig langsiktig gjeld	122 529 568	122 498 262
Sum annen langsiktig gjeld	198 783 047	205 087 192
Sum langsiktig gjeld	198 783 047	205 087 192
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	445 712	16 971
Leverandørgjeld	413 308	367 979
Annen kortsiktig gjeld	58 514	
Sum kortsiktig gjeld	917 534	384 950
Sum gjeld	199 700 581	205 472 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	309 791 197	308 789 845



Organisasjonsnr: 813 721 392
KIRSEBÆRTUNET 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 683

Kirsebærtunet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kirsebærtunet Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 09:00 og lukker 8. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/683>

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 avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Mating av fugler på fellesområder og fra altaner.
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirsebærtunet 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marie Ertsaas Åsheim (OBOS Rådgiver) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Frank Ude og Helle Kristine Labée-Lund er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0683 Årsrapport med regnskap m rev. beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-

Sak 6

Mating av fugler på fellesområder og fra altaner.

Forslag fremmet av:

Monica Falch

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter departementets syn vil et forbud mot mating av fugler for å unngå mus og rotter, anses som vanlige husordensregler.

– I tillegg har både borettslagsloven og eierseksjonsloven regler som sier at bruken av boligen og fellesarealene ikke må skje på en måte som påfører andre beboere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Dersom mating av fugler kan føre til problemer med mus eller rotter på eiendommen, kan det være et brudd på disse bestemmelsene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det ikke legges til et punkt i husordensreglene som forbyr mating av fugler på fellesområder og fra altaner. Styret har allerede tilstrekkelig dekning i gjeldende husordensregler og lovverk til å ta tak i og følge opp forhold som fører til skade eller ulempe for andre, og det gjør vi også jevnlig. Styret anbefaler derfor eierne å stemme mot forslaget.



Forslag til vedtak 1

Styret anbefaler at det IKKE legges til et punkt i husordensreglene som forbyr mating av fugler på fellesområder og fra altaner, på bakgrunn av styrets innstilling.

Forslag til vedtak 2

Legge inn følgende i husordensreglene som § 8: Mating av fugler: Mating av dyr/fugler og matrester skal ikke forekomme. Gamle § 8 vil da bli § 9 osv.

Vedlegg

2. 0683 Kirsebærtunet Borettslag.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øivind Grønnesby
- Simen Grane

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gry Ertzaas
- Liv Tove Nyberg

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Helle L'Abée-Lund
- Nils Ellingsen

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:

- Roar Skauge

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Britt Inger Ileby



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Skauge	Harald Hårfagres Gate 3 A
Styremedlem	Nils Ellingsen	Harald Hårfagres Gate 1 B
Styremedlem	Britt Inger Ileby	Harald Hårfagres Gate 1 A
Styremedlem	Klemet Steen	Harald Hårfagres Gate 1 A
Varamedlem	Gry Ertzaas	Harald Hårfagres Gate 1 A
Varamedlem	Liv Tove Nyberg	Harald Hårfagres Gate 1 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Roar Skauge Harald Hårfagres Gate 3 A

Varadelegert
Britt Inger Ileby Harald Hårfagres Gate 1 A

Valgkomiteen

Helle L'abee-Lund Harald Hårfagres Gate 3 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-postadresse kirsebaertunet@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kirsebærtunet Borettslag

Borettslaget består av 73 andelsleiligheter.
Kirsebærtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 813721392, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:
414 535

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.

Kirsebærtunet Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Generelt om styret

Styret består av 3 valgte styremedlemmer, styrets leder og 2 varamedlemmer. Sommeren 2023 flyttet en av de valgte styremedlemmene, Klemet Steen, og han har siden vært fritatt fra å delta i styremøtene. Begge varamedlemmene kalles inn til alle styremøtene.

Retningslinjer for styrets arbeid

Styret har høy prioritet på å ha en forutsigbar økonomi, som gir rom for å møte de vedlikeholdsbehovene som følger med en god forvaltning av eiendommen vår. Vi er også bevisste på hvilke plikter, oppgaver og ansvar det følger med å sitte i styret.

Styret følger vedtatte retningslinjer for styrearbeid. Det omfatter retningslinjer for god forvaltning av fellesmidler, lojalitet, habilitet, bruk av anbud, taushetsplikt, innsynsrett, honorar/godtgjørelser, attestasjoner, personlig atferd og forhold til offentlighetsloven.

Viktige saker behandlet i styret i løpet av det siste året

Styret har månedlige møter, med unntak av juli og august. Styremøtene er stort sett digitale, noe som bidrar til effektive møter. Styret fungerer godt sammen, og oppgaver fordeles mellom styremedlemmene og delvis også til varamedlemmene.

Av saker som har krevd mye av styrets oppmerksomhet det siste året, kan nevnes:

- Rente på lån

Vi fikk forhandlet fram en reduksjon i rente på fellesgjelden, med virkning fra våren 2023. Selv om vi har fått flere renteøkninger i tiden etterpå, mener vi at den framforhandlede reduksjonen fremdeles er i behold, slik at vi ennå har en litt lavere rente enn vi ville hatt uten denne avtalen.

- Lekkasjer i kjelleren

Vi har i lengre tid hatt en uenighet med OBOS om hvem som har ansvaret for at vi noen steder i kjelleren opplever til dels betydelig inntrenging av vann. Etter å ha stevnet OBOS inn for forliksrådet, har OBOS nå montert opp oppsamlingskummer for å drenere unna vann som kommer inn. De har også montert målere for å finne ut hvor det kommer inn vann, og hvor mye som kommer inn. I løpet av 2024 regner vi med å få vite mer om hvor vannet kommer fra, og få satt i verk tiltak for å forhindre uønsket vann i å trenge inn.

- Vaktmester- og vedlikeholdsavtalen med Kjeldsberg eiendomsforvaltning (KEF)

KEF har det siste drøye året ikke fulgt opp sine forpliktelser i avtalen vår. Noen punkter har fungert greit, mens andre har blitt utført forsinket, eller i verste fall ikke blitt utført i det hele tatt. I løpet av 2023 har styret hatt flere møter med KEF for å få rettet opp i manglene. Vi har god kontakt med de andre sameiene i Ladebyhagen som også har KEF som leverandør, for å samkjøre erfaringer og oppfølging. Resultatet har blitt at KEF har flyttet oss over til andre ansvarlige for oppfølging av vår avtale, de har på sin regning satt i verk tiltak for å ta etter merarbeid som manglende eller for sent utført vedlikehold har medført, samtidig som vi er godskrevet for arbeid som ikke er utført. Vi har også fått en engangskompensasjon



på 50 000 for sin dårlige håndtering av avtalen med oss. En ny rutine for endringer i hvordan vi melder inn nye saker til dem gir styret sikkerhet for at meldinger er mottatt, og vi kan følge framdriften i de enkelte sakene. Styret vil fortsette å følge opp leveransene fra KEF tett framover, for å sikre at de etterlever avtalen vår på en god måte.

- Økonomi

Borettslaget har en god økonomi, og vi har et fornuftig overskudd. Overskuddet settes av til fremtidige utgifter og vedlikeholdsbehov. Årsregnskapet er behandlet av styret, og det utarbeidete budsjettet for 2024 legger opp til et overskudd på omtrent samme nivå som tidligere år. Det er ikke foreslått noen endringer i husleien for 2024. Mange har betalt ned ekstra på sin andel av fellesgjelden, og det betyr at borettslaget har en lav lånegrad. Vi kan derfor konkludere med at laget har en sunn og solid økonomi.

I 2022 måtte vi gjennomføre en del ekstraordinært vedlikehold på noen heiser. Det har ført til at vi har hatt mindre utgifter til heisene i 2023 enn det budsjetterte. Avtalen med KEF inneholder både rene vaktmestertjenester og tjenester som dekker vedlikehold av anleggene våre. Alle fakturaer fra KEF har i regnskapet blir ført på konto for vaktmestertjenester, men burde vært fordelt mellom ulike vedlikeholdskontoer og vaktmesterkonto. Styret vil samarbeide med vår regnskapsfører slik at vi får postert utgiftene på riktig konto. Det er ingen planlagte større vedlikeholdsarbeider for de nærmeste årene.

- Informasjon - Vibbo

De aller fleste beboerne har nå registrert seg på Vibbo, og det er derfor hovedkanalen for informasjon til beboerne, både fra styret og fra OBOS. Det er også kanalen for å melde fra til styret om ulike forhold knyttet til driften av borettslaget. Det sendes ut epost og sms når vi legger ut nye meldinger på Vibbo, noe som forhåpentligvis gjør det enkelt å følge med.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke ble budsjettert med kapitalkostnader på driftsinntektssiden for 2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det for 2023 var budsjettert med for lite vaktmesterkostnader. I tillegg var kostnader til heis

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er i budsjettet tatt høyde for at kommunale avgifter til Trondheim Kommune kommer til å øke i 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirsebærtunet Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Budsjettet baserer seg ca. 6% økning av forretningsførerhonorar. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kirsebærtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirsebærtunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 093-Årsrapport med regnskap i tillegg. beretning.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, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 813 721 392, KUNDENR. 683

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 723 609	1 827 544	1 723 609	2 075 416
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 772 912	9 163 064	57 480	470 880
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 153 044	-1 795 607	-159 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-5 182 407	-7 381 120	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 379	-392	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-83 275	-89 880	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		351 807	-103 935	-101 520	470 880
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 075 416	1 723 609	1 622 089	2 546 296
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 992 950	2 108 559		
Kortsiktig gjeld		-917 534	-384 950		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 075 416	1 723 609		



KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 813 721 392, KUNDENR. 683

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 748 238	3 912 690	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 814 008	3 575 486	3 814 000	4 457 164
Andre inntekter	3	131 933	24 343	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 694 179	7 512 519	3 814 000	4 457 164
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 625	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-122 645	-117 925	-124 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-108 030	-49 169	-50 000	-59 000
Kontingenter		-14 600	-14 600	-14 600	-14 600
Drift og vedlikehold	8	-20 559	-480 345	-400 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-1 032 095	-917 945	-1 007 000	-1 125 500
Kostnader sameie	22	-363 995	-290 109	-390 000	-390 000
Energi/fyring		-200 187	-168 970	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-499 729	-461 760	-503 000	-505 000
Andre driftskostnader	10	-1 049 072	-980 860	-891 000	-982 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 556 958	-3 627 228	-3 756 520	-3 986 120
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		5 137 221	3 885 291	57 480	470 880
Innbetalt andel fellesgjeld		5 182 407	7 381 120	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 319 628	11 266 411	57 480	470 880
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 607	14 348	0	0
Finanskostnader	12	-3 595 323	-2 117 694	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 546 716	-2 103 347		0
ÅRSRESULTAT		6 772 912	9 163 064	57 480	470 880
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 772 912	9 163 064		



KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	268 650 000	268 650 000
Tomt		37 400 000	37 400 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	635 906	552 631
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		112 339	78 654
SUM ANLEGGSMIDLER		306 798 247	306 681 287
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		513	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 046	39 453
Andre kortsiktige fordringer	15	23 021	41 078
Energiavregning	20	0	15 049
Driftskonto OBOS-banken		1 537 445	659 642
Sparekonto OBOS-banken		1 389 926	1 353 337
SUM OMLØPSMIDLER		2 992 950	2 108 559
SUM EIENDELER		309 791 197	308 789 845
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 73 * 5 000		365 000	365 000
Annen egenkapital	16	109 725 616	102 952 704
SUM EGENKAPITAL		110 090 616	103 317 704
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	76 253 479	82 588 930
Borettsinnskudd	18	122 420 000	122 420 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	109 568	78 262
SUM LANGSIKTIG GJELD		198 783 047	205 087 192

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		413 308	367 979
Påløpte renter		361 377	16 971
Påløpte avdrag		84 335	0
Energiavregning	20	58 514	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		917 534	384 950

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**309 791 197 308 789 845**

Pantstillelse	21	306 050 000	306 050 000
Garantiansvar	22	128 582	12 042

Trondheim, 20.02.2024

Styret i Kirsebærtunet Borettslag

Roar Skauge /s/

Nils Ellingsen /s/

Britt Inger
Ileby /s/

Klemet Steen /s/

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.



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 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	3 314 688
TV/bredbånd	499 320
Kapitalkostnader på IN-lån	4 551 593
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	196 645
Overført til kapitalkostnader	-4 748 238
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 814 008

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert, Bravida kostnad fra 2022	110 006
Lading elbil	21 927
SUM ANDRE INNTEKTER	131 933

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 563
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-40 941
Adi Rådgivning AS	-42 526
SUM KONSULENTHONORAR	-108 030

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 197
Drift/vedlikehold VVS	-17 363
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 559

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-567 572
Vann- og avløpsavgift	-291 434
Renovasjonsavgift	-173 089
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 032 095

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-1 008 502
Andre fremmede tjenester	-24 707
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 250
Andre kontorkostnader	-1 110
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferds kostnader	-2 567
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 049 072

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 295
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 968
Andre renteinntekter	3 344
SUM FINANSINNTEKTER	48 607

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt	-3 595 194
Renter på leverandørgjeld	-129
SUM FINANSKOSTNADER	-3 595 323

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014	268 650
	000
SUM BYGNINGER	268 650
	000

Tomten ble kjøpt i 2014

Gnr.414/bnr.535

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2015	15 900	
Avskrevet tidligere	-15 899	
Avskrevet i år	0	1
Kameraanlegg		
Tilgang 2015	80 359	
Tilgang 2016	23 238	
Avskrevet tidligere	-103 596	
Avskrevet i år	0	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	23 021
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 021

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	18 744 602
Egenkapital fra IN tidligere år	94 718 297
Egenkapital fra IN 2023	5 182 407
Reduksjon EK fra IN	-8 919 690
SUM ANNEN EGENKAPITAL	109 725 616

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-183 630 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 322 773
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 153 044
Nedbetalt tidligere, IN	94 718 297
Nedbetalt i år, IN	5 182 407
	-76 253 479

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-76 253 479**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

	-122 420 000
Opprinnelig 2014	000
SUM BORETTINNSKUDD	-122 420 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-109 568
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-109 568

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-643 200
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-643 200
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	665 083
------------	---------

SUM KOSTNADER	665 083
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger (gjøres opp i 2023)	-80 397
--	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-58 514
----------------------------	----------------

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**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	122 420 000
-----------------	-------------

Pantelån	76 253 479
----------	------------

Påløpte avdrag	84 335
----------------	--------

Beregnete IN-forpliktelser	90 981 014
----------------------------	------------

TOTALT	289 738 828
---------------	--------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	268 650 000
-----------	-------------

Tomt	37 400 000
------	------------

TOTALT	306 050 000
---------------	--------------------

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 5945/6361 deler av Kirsebærhagen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden eierseksjonssameiet som utgjør kr X.
som utgjør kr 128 582.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2017850. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



HUSORDENSREGLER FOR KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor



borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Sjøppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

§ Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 4.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 8.04.24

Selskapsnummer: 683 Selskapsnavn: Kirsebærtunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Marie Ertsaas Åsheim (OBOS Rådgiver) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Frank Ude og Helle Kristine Labée-Lund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Mating av fugler på fellesområder og fra altaner.

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret anbefaler at det IKKE legges til et punkt i husordensreglene som forbyr mating av fugler på fellesområder og fra altaner, på bakgrunn av styrets innstilling.
- Legge inn følgende i husordensreglene som § 8: Mating av fugler: Mating av dyr/fugler og matrester skal ikke forekomme. Gamle § 8 vil da bli § 9 osv.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Øivind Grønnesby
 Simen Grane

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Gry Ertzaas
 Liv Tove Nyberg

Valgkomié (kun 2 skal velges)

- Helle L'Abée-Lund
 Nils Ellingsen



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Roar Skauge

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Britt Inger Ileby



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.