



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 798 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRSEBÆRLUNDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 302 202	16 883 799
Sum inntekter		14 302 202	16 883 799
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	49 545
Annen driftskostnad		1 689 952	1 348 261
Sum kostnader		1 804 052	1 397 806
Driftsresultat		12 498 150	15 485 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88	196
Sum finansinntekter		88	196
Annen finanskostnad		1 213 818	1 667 385
Sum finanskostnader		1 213 818	1 667 385
Netto finans		-1 213 730	-1 667 189
Ordinært resultat før skattekostnad		11 284 420	13 818 804
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 284 420	13 818 804
Årsresultat		11 284 420	13 818 804
Totalresultat		11 284 420	13 818 804
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 284 420	13 818 804
Sum overføringer og disponeringer		11 284 420	13 818 804



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		239 872 658	239 850 000
Sum varige driftsmidler		239 872 658	239 850 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		239 872 658	239 850 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 514	
Andre fordringer		255 106	231 786
Sum fordringer		277 620	231 786
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		269 364	309 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 364	309 651
Sum omløpsmidler		546 984	541 437
SUM EIENDELER		240 419 642	240 391 437

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		225 000	225 000
Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		70 666 717	59 382 297
Sum opptjent egenkapital		70 666 717	59 382 297
Sum egenkapital		70 891 717	59 607 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 390 000	84 810 000
Øvrig langsiktig gjeld		95 940 000	95 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		169 330 000	180 750 000
Sum langsiktig gjeld		169 330 000	180 750 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 635	6 952
Leverandørgjeld		183 183	23 862
Annen kortsiktig gjeld		8 108	3 326
Sum kortsiktig gjeld		197 926	34 140
Sum gjeld		169 527 926	180 784 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		240 419 642	240 391 437



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 439900

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 798 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRSEBÆRLUNDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 923 798 579
KIRSEBÆRLUNDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 302 202	16 883 799
Sum inntekter		14 302 202	16 883 799
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	49 545
Annen driftskostnad		1 689 952	1 348 261
Sum kostnader		1 804 052	1 397 806
Driftsresultat		12 498 150	15 485 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88	196
Sum finansinntekter		88	196
Annen finanskostnad		1 213 818	1 667 385
Sum finanskostnader		1 213 818	1 667 385
Netto finans		-1 213 730	-1 667 189
Ordinært resultat før skattekostnad		11 284 420	13 818 804
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 284 420	13 818 804
Årsresultat		11 284 420	13 818 804
Totalresultat		11 284 420	13 818 804
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 284 420	13 818 804
Sum overføringer og disponeringer		11 284 420	13 818 804



Organisasjonsnr: 923 798 579
KIRSEBÆRLUNDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		239 872 658	239 850 000
Sum varige driftsmidler		239 872 658	239 850 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		239 872 658	239 850 000
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		22 514	
Andre fordringer		255 106	231 786
Sum fordringer		277 620	231 786

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		269 364	309 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 364	309 651

Sum omløpsmidler		546 984	541 437
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		240 419 642	240 391 437
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		225 000	225 000
Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	70 666 717	59 382 297
Sum opptjent egenkapital	70 666 717	59 382 297
Sum egenkapital	70 891 717	59 607 297
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 390 000	84 810 000
Øvrig langsiktig gjeld	95 940 000	95 940 000
Sum annen langsiktig gjeld	169 330 000	180 750 000
Sum langsiktig gjeld	169 330 000	180 750 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 635	6 952
Leverandørgjeld	183 183	23 862
Annen kortsiktig gjeld	8 108	3 326
Sum kortsiktig gjeld	197 926	34 140
Sum gjeld	169 527 926	180 784 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	240 419 642	240 391 437



Organisasjonsnr: 923 798 579
KIRSEBÆRLUNDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Kirsebærlunden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2022

Selskapsnummer: 724





Velkommen til årsmøte i Kirsebærlunden 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 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/724>

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirsebærlunden Borettslag



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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marius Rønnekleiv og Silje Bekkevang 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 med regnskap 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Budsjett ble fastsatt med utgangspunkt i tidligere aktivitetsnivå og oppgaver. I løpet av perioden har det blitt mye mer jobb enn antatt med bakgrunn i leverandører som ikke holder avtaler, samt at det har påløpt mye arbeid fra saker som omhandler garasjesameiet og utomhussameiet som ikke var mulig å forutse. Styret har måttet bruke mer fritid i tillegg til egne kjøretøy for å løse styrets oppgaver i perioden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 5

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 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, to styremedlemmer, samt varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kasra Khiavi

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Rut Telhaug
- Tanja Wikstrøm

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Jean Mette

Sak 7

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:

- Kasra Khiavi

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Celine Dørum Pettersen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Andreas Bekkevang	Lørenvangen 19
Nestleder	Jeanette Rønnekleiv	Lørenvangen 19
Styremedlem	Mona Kristin Berg	Sørkedalsveien 260 C
Styremedlem	Celine Dørum Pettersen	Lørenvangen 19
Varamedlem	Frederick Krogh Borg	Lørenvangen 19
Varamedlem	Rut Telhaug	Rødbergveien 108 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marius Andreas Bekkevang Lørenvangen 19

Varadelegert

Jeanette Rønnekleiv Lørenvangen 19

Valgkomiteen

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige ordinære generalforsamling. Styret har derfor påtatt seg oppgaven med å finne kandidater til de ulike vervene.

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Kirsebærlunden Borettslag

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter.

Kirsebærlunden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923798579, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenvangen 19

Gårds- og bruksnummer:

124 294

Første innflytting skjedde i 2019.

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.

Kirsebærlunden 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 PricewaterhouseCoopers 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 2 882 202.

Dette er litt lavere enn budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av kompensasjons for solskjerming og innbetaling fra «Hjemme hos samvirke».

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 804 052.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kommunale avgifter og kostnader til sameie som ble høyere enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 11 284 420 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 11 420 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr – 135 580.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 349 058 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 220 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn budsjettert for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for perioden 02.12.21- 01.12.22 er på kr 66 162. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirsebærlunden Borettslag.

Lån

Kirsebærlunden Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet er tilknyttet avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), har flytende rente 1,85% pr. mars 2022. Lånet er avdragsfritt frem til januar 2025. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorarer økte med 2,5 % fra 01.01.2022.

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 7 % fra 01.01.2022. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIENE**

Borettslaget er medeier i sameiene Lørenvangen garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie.

Lørenvangen garasjesameie

Gnr 124 bnr 293. Garasjeplasser, sykkelplasser og boder for hus 5-8 befinner seg i garasjesameiet.

Gartnerkvartalet Utomhussameie

Borettslaget er medeier i Gartnerkvartalet Utomhussameie på gnr 124 og bnr 75 sammen med de øvrige husene som etableres på Gartnerkvartalet, totalt 7 boligselskaper.

Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Kirsebærlunden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kirsebærlunden 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0401 Oslo, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kirsebærlunden Borettslag

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, 05. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



KIRSEBÆRLUNDEN BORETTSLAG ORG.NR. 923 798 579, KUNDENR. 724

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.	507 297	258 493	507 297	349 059
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	11 284 420	13 818 804	109 500	45 150
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -11 420 000	-13 570 000	0	0
Andel egenkapital i fellesanlegg	22 -22 658	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-158 238	248 804	109 500	45 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	349 058	507 297	616 797	394 209
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	546 984	541 437		
Kortsiktig gjeld	-197 926	-34 140		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	349 058	507 297		



KIRSEBÆRLUNDEN BORETTSLAG ORG.NR. 923 798 579, KUNDENR. 724

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 210 991	1 677 275	1 272 756	1 211 532
Innkrevde felleskostnader	2	1 651 260	1 636 524	1 636 244	1 748 468
Andre inntekter	3	19 951	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 882 202	3 313 799	2 909 000	2 960 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-4 545	-14 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-45 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-21 840	-5 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-76 105	-74 340	-77 000	-79 150
Konsulenthonorar	7	-19 345	-29 469	-10 000	-24 000
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-177 390	-172 770	-200 000	-220 000
Forsikringer		-60 496	-58 500	-60 500	-60 000
Kommunale avgifter	9	-417 406	-303 048	-290 000	-433 000
Kostnader sameier	22	-455 515	-290 441	-262 000	-301 000
Energi/fyring	10	-112 886	-28 630	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 203	-161 460	-166 000	-168 000
Andre driftskostnader	11	-175 766	-215 479	-250 000	-186 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 804 052	-1 397 806	-1 526 500	-1 702 850
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 078 150	1 915 993	1 382 500	1 257 150
Innbetalt andel fellesgjeld		11 420 000	13 570 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		12 498 150	15 485 993	1 382 500	1 257 150
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	88	196	0	0
Finanskostnader	13	-1 213 818	-1 667 385	-1 273 000	-1 212 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 213 730	-1 667 189	-1 273 000	-1 212 000
ÅRSRESULTAT		11 284 420	13 818 804	109 500	45 150
Overføringer:					
Til annen egenkapital		11 284 420	13 818 804		



KIRSEBÆRLUNDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 923 798 579, KUNDENR. 724
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	183 850 000	183 850 000
Tomt		56 000 000	56 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	22 658	0
SUM ANLEGGSMIDLER		239 872 658	239 850 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 514	0
Forskuddsbetalte kostnader		232 789	225 216
Andre kortsiktige fordringer	15	22 317	6 570
Driftskonto OBOS-banken		269 276	309 651
Sparekonto OBOS-banken		88	0
SUM OMLØPSMIDLER		546 984	541 437
SUM EIENDELER		240 419 642	240 391 437
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 5000		225 000	225 000
Annen egenkapital	16	70 666 717	59 382 297
SUM EGENKAPITAL		70 891 717	59 607 297
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	73 390 000	84 810 000
Borettsinnskudd	18	95 940 000	95 940 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		169 330 000	180 750 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		183 183	23 862
Påløpte renter		6 635	6 952
Energiavregning	19	0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	8 108	3 326
SUM KORTSIKTIG GJELD		197 926	34 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		240 419 642	240 391 437



10

Kirsebærlunden Borettslag

Pantstillelse	21	2 335 190 000	2 335 190 000
Garantiansvar	22	286 883	

Oslo, 31.03.2022

Styret i Kirsebærlunden Borettslag

Marius Andreas Bekkevang
/s/

Mona Kristin Berg /s/

Celine Dørum Pettersen /s/

Jeanette Rønnekleiv /s/

NOTE: 1

Vedlegg 1

15 av 33

Årsrapport med regnskap 2021.pdf

BESKYTTET



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.

SKATTETREKKS KONTO

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	1 600 524
Garasje	36 000
Eiendomsskatt	14 736
Kapitalkostnader på IN-lån	1 208 438
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 553
Overført til kapitalkostnader	-1 210 991
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 651 260

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kompensasjon for solskjerming	1 500
Til dekning av kostnader fra Hjemme Hos Samvirke SA	18 451
SUM ANDRE INNTEKTER	19 951

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 beløper seg til kr 21 840.

Kr 840 gjelder revisjon for 2020.

Kr 15 625 er honorar for attestasjon av søknd om mva-kompensasjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-751

SUM

KONSULENTHONORAR	-19 345
-------------------------	----------------

NOTE: 8

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 913
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 843
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 264
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 946
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 425
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-177 390

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 685
Vann- og avløpsavgift	-193 883
Renovasjonsavgift	-230 125
Andel renovasjonsavgift fra Villvin Boligsameie	23 286
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-417 406

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-69 809
Andel avregning ved Techem for 2020	-43 077
SUM ENERGI / FYRING	-112 886

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 255
Vaktmestertjenester	-56 960
Vakthold	-19 800
Renhold ved firmaer	-70 070
Andre fremmede tjenester	-7 723
Trykksaker	-703
Andre kontorkostnader	-45
Porto	-775
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-175 766

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	88
SUM FINANSINNTEKTER	88

NOTE: 13

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-106 214
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 104 777
Andel rentekostnader i Gartnerkvartalet Utomhussameie	-1
Renter til skatteetaten for tilbakebetaling av mva-kompensasjon	-2 826
SUM FINANSKOSTNADER	-1 213 818

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	183 850 000
-----------------------------	-------------

SUM BYGNINGER	183 850 000
----------------------	--------------------

Tomten ble ervervet i 2019, gnr.124/bnr.294

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	22 317
------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 317
---	---------------

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	146 717
Egenkapital fra IN tidligere	59 100 000
Egenkapital fra IN 2021	11 420 000
Reduksjon EK fra IN	0

SUM ANNEN EGENKAPITAL	70 666 717
------------------------------	-------------------

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 15.12.2021**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-143 910 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	59 100 000
Nedbetalt i år, IN	11 420 000



SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-73 390 000
-----------------------------------	--------------------

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025	Første avdrag er 30/01-2025
5001		1 150
7001		2 500
1001		2 800
6006		2 900
4001		3 350
1003		3 600
5006		4 300
6005		4 400
7006		4 550
8005, 8006		4 750
1002		4 900
5005		4 950
6001		5 300
4004		5 400
5004, 8003		5 500
6004		5 600
7004		5 750
3003		6 150
2003, 4002		6 350
8004		6 600
		7 000
7002		7 650
8002		7 850

NOTE: 18

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-95 940 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-95 940 000

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-316 548
SUM INNETEKTER	-316 548

KOSTNADER

Overført Lørenvangen Garasjesameie	316 548
SUM KOSTNADER	316 548

SUM ENERGIAVREGNING **0**

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: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-8 108
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 108

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	95 940 000
Pantelån	73 390 000
Beregnete IN-forpliktelser	70 520 000
TOTALT	239 850 000

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

Bygninger	183 850 000
Tomt	56 000 000
TOTALT	239 850 000

NOTE: 22

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget eier 3527/18732 deler av Lørenvangen Garasjesameie og 3527/37636 deler av Gartnerkvartalet Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiene. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiene og utgjør kr 286 883.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiene er inntatt i resultatregnskapet resultatregnskapet under posten "kostnader sameier". Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente godkjente årsregnskaper for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I løpet av året har det primært blitt gjennomført løpende oppfølging av vedlikehold og avtaler, endret strømleverandør, samt endret totalleverandør av vaktmester- og renholdstjenester som trer i kraft 01.06.22. Det ble inngått en avtale med Markise-mannen for felles montering av utvendig solskjerming for beboere i Kirsebærlunden. Denne avtalen har styret etter beste evne fulgt opp, men det har vært store mangler fra leverandørens side. Styret har gjennomført mange møter internt i den-ne saken, og det har vært kontakt mellom styret og diverse underleverandører til alle døgnets tider 7 dager i uka. Det er gjennomført mye oppfølging av arbeidet, og vi har fremforhandlet dekning av lift og noen elektriske kostnader for de det gjelder. Alt samarbeid med Markisemannen er avsluttet. HMS-oppfølging er gjennomført av styret, gjennomført brannvernrunder, samt at det er sendt ut informasjon rundt brannvern og HMS til beboerne.

Styret jobber med økonomisk oppfølging av løpende utgifter, herunder fakturakontroll og godkjenning. Det er i dagens situasjon store svingninger i kostnader i samfunnet, spesielt hva angår energikostnader. Styret har derfor hevet akonto innbetaling og satt av ekstra midler til de uforutsette energikostnadene slik at borettslaget ikke har vært tvunget til å ta opp felles lån.

I styrets daglige arbeid har det blitt gjennomført mye arbeid i forbindelse med stans i ventilasjonssystemet og heisstanser. For at borettslaget ikke skal måtte belastes med utrykning av ventilasjons- eller heisteknikere har styret gjennomført opplæring på resetting av både heis og ventilasjonsanlegg slik at dette kan gjøres uten kostnader og at leverandør kan ettergå systemene innenfor arbeidstid og gjeldende serviceavtaler. Løpende henvendelser til styret er behandlet. Dette gjelder klager, spørsmål og forslag. I tillegg står styret ansvarlig for å godkjenne nye andelseiere når det er salg av andeler i borettslaget. Det er en del vedlikeholdsavtaler knyttet til driften av borettslaget som er håndtert av styret, primært knyttet til service av tekniske anlegg og renhold/vaktmesteravtaler. Leverandøravtaler som følges opp av styret er:

- Elotec
- Otis
- Romerike elektro
- Bjerke ventilasjon
- Securitas
- Rentokil
- Telia
- Lås og sikring AS
- Coor – vaktmester
- Heiskontrollen AS
- Everlight

Borettslaget er sameier i Lørenvengen Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie. Styret har en representant inn i styret i de to sameiene, og koordinering mellom styret i borettslaget og sameiene går gjennom disse representantene. I tillegg til dette er det kontakt mellom alle styrelederene i Gartnerkvartalet for samarbeid på tvers av alle de forskjellige boligselskapene og sameiene.

**Styret**

Styret kan kontaktes på e-post kirsebaerlunden@styrerrommet.no. For informasjon om borettslaget, se Kirsebærlunden Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/kirsebaerlunden>.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.

Vaktmester

Kirsebærlunden Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Coor Service Management AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Parkeringsplassene befinner seg i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 293 og kan leies ut internt i garasjesameiet. Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om de bredere plassene, se borettslagets vedtekter.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til kirsebaerlunden@styrerrommet.no. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes. Nøkkel blir sendt med postoppkrav.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7246281. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** 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.

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.

TV og bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.



Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energiforbrukene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd á kontobeløp. Techem AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no

Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kirsebærlunden Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Reklamasjon og spørsmål

Utbygger har opprettet et eget kundebehandlingssystem; Boligbasen. Brukernavn og passord ble tildelt ved kontraktsignering.

Nummerering av leiligheter

Andelseierne har fire ulike numre å forholde seg til for sin leilighet.

1. Leilighetsnummer / prosjektnummer Veidekke. Dette nummeret har leiligheten hos Veidekke og viser nummer på bygget, etasjen leiligheten ligger i og leilighetens beliggenhet. Alle numre starter på 5 = hus 5. Disse numrene benyttes ift. henvendelse til Boligbasen.

2. Leilighetsnummer OBOS. Dette nummeret fremkommer på giro for felleskostnader, IN-avtale og benyttes ift. henvendelse til OBOS. Numrene viser boligetasje og er nummerert fortløpende.

3. Andelsnummer er et offentlig nummer og er det leiligheten er registrert med i Kartverket. Nummerert fra 1-45. Nummeret kan også benyttes ift. henvendelse OBOS.

4. Bolignummer (H-nummer) er et offentlig nummer og er boenhetens offisielle adresse når veiadressen deles av flere boenheter.



LØRENVANGEN GARASJESAMEIE UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 924 189 819, KUNDENR. 733

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 15.11.2019-31.12.2020

	Note	Regnskap 2019-2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	187 436	253 000	700 000
Andre inntekter	3	36 544	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		223 980	253 000	700 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-7 000
Styrehonorar		0	0	-50 000
Revisjonshonorar	4	-8 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-25 750	-25 000	-40 000
Konsulenthonorar	5	-1 575	-3 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-31 039	-70 000	-200 000
Forsikringer		0	0	-70 000
Energi/fyring		-81 074	-100 000	-200 000
Andre driftskostnader	7	-6 488	-40 000	-80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-154 300	-244 000	-663 000
DRIFTSRESULTAT		69 680	9 000	37 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	23	0	0
Finanskostnader	9	-21	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2	0	0
ÅRSRESULTAT		69 682	9 000	37 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		69 682		



**LØRENVANGEN GARASJESAMEIE UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 924 189 819, KUNDENR. 733**

BALANSE

	Note	2020
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Energiavregning	10	72 829
Driftskonto OBOS-banken		240 885
SUM OMLØPSMIDLER		313 714
<hr/>		
SUM EIENDELER		313 714
<hr/>		
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		69 682
SUM EGENKAPITAL		69 682
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		82 123
Annen kortsiktig gjeld	11	161 910
SUM KORTSIKTIG GJELD		244 033
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		313 714
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 15.02.2021
Styret i Lørenvangen Garasjesameie

Marius Andreas
Bekkevang /s/

Kristin Lilleengen /s/

Peter Huy Le
Vo /s/



GARTNERKVARTALET UTOMHUSSAMEIE UNDER INNFLYTTING ORG.NR. 923 350 918, KUNDENR. 734

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSDATO 15.08.2019-31.12.2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	566 254	438 000	1 106 000
Andre inntekter	3	639 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 205 254	438 000	1 106 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-23 319	-4 000	-22 000
Styrehonorar	5	-193 750	-30 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-5 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-48 750	-50 700	-53 000
Konsulenthonorar	7	-2 835	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-553 379	-50 000	-500 000
Forsikringer		0	-10 000	-30 000
Andre driftskostnader	9	-275 551	-230 000	-270 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 103 458	-385 700	-1 036 000
DRIFTSRESULTAT		101 796	52 300	70 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	190	0	0
Finanskostnader	11	-203	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13	0	0
ÅRSRESULTAT		101 783	52 300	70 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		101 783		



GARTNERKVARTALET UTOMHUSSAMEIE UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 923 350 918, KUNDENR. 734

BALANSE

	Note	2020
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		167
Kundefordringer		47 087
Driftskonto OBOS-banken		170 208
SUM OMLØPSMIDLER		217 462
<hr/>		
SUM EIENDELER		217 462
<hr/>		
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		101 783
SUM EGENKAPITAL		101 783
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		8 710
Skyldige offentlige avgifter	12	13 219
Annen kortsiktig gjeld	13	93 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 679
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 462
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 10.02.2021
Styret i Gartnerkvartalet Utomhussameie

Christian Carlberg /s/

Emilie Aamodt /s/

Karin Andreassen Winnem /s/

Ingrid Nygaard Knutzen /s/

Jeanette Moen /s/



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 31.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.22

Selskapsnummer: 724 **Selskapsnavn:** Kirsebærlunden 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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marius Rønnekleiv og Silje Bekkevang er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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»

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Kasra Khiavi

Styremedlem 2 år (2 skal velges)

Rut Telhaug

Tanja Wikstrøm

Varamedlem (1 skal velges)

Henrik Jean Mette

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Kasra Khiavi

Varadelegat (1 skal velges)

Celine Dørum Pettersen

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.