



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
--	-----------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.04.2025
---	------------

Grunnlag for avgivelse

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

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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 763 760	13 876 586
Sum inntekter		20 763 760	13 876 586
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 780 011	3 420 038
Sum kostnader		3 916 931	3 556 958
Driftsresultat		16 846 829	10 319 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 738	48 607
Sum finansinntekter		68 738	48 607
Annen finanskostnad		3 937 786	3 595 323
Sum finanskostnader		3 937 786	3 595 323
Netto finans		-3 869 048	-3 546 716
Resultat før skattekostnad		12 977 781	6 772 912
Årsresultat		12 977 781	6 772 912
Totalresultat		12 977 781	6 772 912
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 977 781	6 772 912
Sum overføringer og disponeringer		12 977 781	6 772 912



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		306 793 465	306 685 906
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		306 793 467	306 685 908
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		132 150	112 339
Sum finansielle anleggsmidler		132 150	112 339
Sum anleggsmidler		306 925 617	306 798 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			513
Andre fordringer		159 433	65 067
Sum fordringer		159 433	65 579
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 951 698	2 927 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 951 698	2 927 371
Sum omløpsmidler		2 111 131	2 992 950
SUM EIENDELER		309 036 749	309 791 197



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		122 703 396	109 725 616
Sum opptjent egenkapital		122 703 396	109 725 616
Sum egenkapital		123 068 396	110 090 616
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 268 681	76 253 479
Øvrig langsiktig gjeld		122 545 124	122 529 568
Sum annen langsiktig gjeld		185 813 805	198 783 047
Sum langsiktig gjeld		185 813 805	198 783 047
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 842	445 712
Leverandørgjeld		135 705	413 308
Annen kortsiktig gjeld			58 514
Sum kortsiktig gjeld		154 547	917 534
Sum gjeld		185 968 352	199 700 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		309 036 749	309 791 197



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 591200

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 813 721 392
KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 763 760	13 876 586
Sum inntekter		20 763 760	13 876 586
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 780 011	3 420 038
Sum kostnader		3 916 931	3 556 958
Driftsresultat		16 846 829	10 319 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 738	48 607
Sum finansinntekter		68 738	48 607
Annen finanskostnad		3 937 786	3 595 323
Sum finanskostnader		3 937 786	3 595 323
Netto finans		-3 869 048	-3 546 716
Resultat før skattekostnad		12 977 781	6 772 912
Årsresultat		12 977 781	6 772 912
Totalresultat		12 977 781	6 772 912
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 977 781	6 772 912
Sum overføringer og disponeringer		12 977 781	6 772 912



Organisasjonsnr: 813 721 392
KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		306 793 465	306 685 906
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		2
Sum varige driftsmidler		306 793 467	306 685 908
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		132 150	112 339
Sum finansielle anleggsmidler		132 150	112 339
Sum anleggsmidler		306 925 617	306 798 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			513
Andre fordringer		159 433	65 067
Sum fordringer		159 433	65 579
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 951 698	2 927 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 951 698	2 927 371
Sum omløpsmidler		2 111 131	2 992 950
SUM EIENDELER		309 036 749	309 791 197

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	122 703 396	109 725 616
Sum opptjent egenkapital	122 703 396	109 725 616
Sum egenkapital	123 068 396	110 090 616
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 268 681	76 253 479
Øvrig langsiktig gjeld	122 545 124	122 529 568
Sum annen langsiktig gjeld	185 813 805	198 783 047
Sum langsiktig gjeld	185 813 805	198 783 047
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 842	445 712
Leverandørgjeld	135 705	413 308
Annen kortsiktig gjeld		58 514
Sum kortsiktig gjeld	154 547	917 534
Sum gjeld	185 968 352	199 700 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	309 036 749	309 791 197



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 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.

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:30, KA-senteret, Håkon Magnussons gate 1A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det vil bli avholdt et beboermøte i forlengelsen av årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner og protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anita Haugen (OBOS Eiendomsforvaltning) velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Protokollvitner og protokollfører velges i årsmøtet.

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

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 683 Årsregnskap 2024 signert 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

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roar Skauge

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Britt Inger Ileby

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonas Feragen
- Liv Tove Nyberg

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :



- Helle L'Abée-Lund
- Nils Ellingsen

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:

- Roar Skauge

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Britt Inger Ileby



Styrets årsrapport

Styrets beretning

Generelt om styret

Styret består av 3 styremedlemmer, styrets leder og 2 varamedlemmer.

Alle varamedlemmer blir innkalt til alle styremøter.

Retningslinjer for styrets arbeid

Styret har stort søkelys på å ha en forutsigbar økonomi og hvilke oppgaver og ansvar det påhviler et styre.

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

Saker behandlet i styret

Styret har månedlige styremøter med unntak fra sommermånedene. Styremøtene har variert mellom fysiske og digitale. Styret fungerer godt sammen og har fordelt de ulike rollene og oppgavene godt seg imellom. Økonomien i borettslaget er fortsatt god, og vi klarer fremdeles å avsette midler til fremtidig vedlikehold. Samspillet med Kjeldsberg som leverandør av vaktmester- og vedlikeholdstjenester er blitt bedre, men vi har fremdeles noe å gå på. Noe som har medført at styret må bruke mye tid på oppfølging av Kjeldsberg. Det pågår en dialog med Kjeldsberg om forbedringer, men også en reforhandling av dagens kontrakt. Dette i samarbeid med flere andre styrer i Ladebyhagen. Formålet med dette er at alle sameier og borettslag får samme type kontrakt og Kjeldsberg en stordriftsfordel, som gjør at vi kommer bedre ut økonomisk, istedenfor at vi alle har separate kontrakter og priser.

Styret begynner nå å nærme seg enighet med Obos om utestående garantisak i garasjen.

Styret har engasjert advokat som håndterer saken på borettslaget vegne. I tillegg har vi engasjert Sweco som teknisk rådgiver. De har akkurat nå kommet med en rapport der de kommer med sine betraktninger på løsningen som Obos har gjort. Rapporten er ikke behandlet i styret, men vi er nærme en endelig løsning nå.

Heller ikke i år settes det ikke ut container der beboere kan kaste ting de har samlet på i boder o.l.

Dette skyldes at Trondheim kommune har kommet med et tilbud, der alle kan bestille henting av slikt avfall. Grov avfall hentes gebyrfritt.

Obos har kommet med et tilbud til borrettslaget (og hele Ladebyhagen sør) om å kjøpe seg inn i et felles anlegg i det siste byggetrinnet. Det er 2 gjesteleiligheter og et felles areal. Gjesteleilighetene kan lånes for 400 til 500 kr/natt. Styret har besluttet at vi kjøper oss inn i disse fellesarealene.

Fellessarealet kan brukes fritt av alle. Men kan også leies til private anledninger, som bursdager o.l. Der er det muligheter for møter, bespisning, sofa grupper og eget kjøkken. Det vil bli et felles styre for dette som organiserer aktiviteter og utlån og vil komme med forslag. Styret vil fremover ha alle sine fysiske styremøter der. Rommet skal være stort nok til at beboer og årsmøter kan avholdes der også.

Styret håper at dette tilbudet vil bli godt brukt som en sosial møteplass og et tilbud der en kan arrangere private selskap.

Økonomi

Driften i borettslaget går bra. Og vi har overskudd. Overskuddet avsettes til fremtidige utgifter. Årsregnskapet er behandlet av styret og styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som legger opp til et overskudd på samme



nivå som de siste årene. Husleien for 2025 legges opp til at den kun øker i takt med generell prisstigning. Lånegraden til borettslaget er fremdeles synkende. Årsaken er at en god del betaler inn på IN-ordningen, som medfører at den generelle lånegraden synker raskere enn oppsatt plan.

Vedlikeholdsbudsjettene må vi forvente vil øke gradvis fremover. Styret ser at deler av bygget og flere tekniske installasjoner trenger mer vedlikehold. Blant annet på heiser og porttelefoner. Porttelefoner får vi jevnlig beskjed om ikke virker. Det er mulig hele anlegget må byttes i 2025 da det nå ikke finnes erstatnings telefoner å få kjøpt.

Borettslaget byttet i 2024 forsikringsselskap.

Vi fikk et tilbud fra Tryg forsikring. Prismessig kom vi ikke mye bedre ut, men fikk en bedre dekningsgrad og bedre erstatningssummer.

Ved avdekking av feil eller mangler som Kjeldsberg har ansvar for å utbedre, rapporteres dette inn i ders system «Propely».

Styret har for tiden månedlige møter, der alle slike innrapporteringer gjennomgås og vi får en status på sakene. Dette fungerer bedre og vi får bedre fokus på at sakene blir fulgt opp. Men det binder opp unødvendig tid av styret.

Vibbo

I 2019 innførte vi Vibbo. Vibbo er siden brukt som hovedinformasjonskanal fra styret til beboerne. 69 av 73 leiligheter har tatt i bruk Vibbo.

Styret oppfordrer alle til å logge seg på å bruke Vibbo. Dette er lett og egnet verktøy for styret til å informere alle beboere.

Informasjon fra styret til beboerne skjer jevnlig her. Normalt hver 2.-3. måned eller rett etter avholdt styremøte hvis det er behov.

Ved viktige hendelser sendes SMS til beboere.

Viktig informasjon blir også hengt opp på alle oppslagstavler for de som ikke har eller bruker Vibbo.

Husk det er fullt mulig at pårørende, medeiere eller samboere kan legge seg inn på Vibbo, slik at de får samme informasjon og alltid er oppdatert.

Samarbeid med Ladebyhagen

Siste jul forberedte alle sameier og borettslag seg på å overta juletradisjonene. Obos har snart ferdigstilt hele området og trekker seg snart helt ut.

Men alle styrer er enige i at vi skal fortsette tradisjonen med julegrantenning og nisse fremover også.

Vi håper også at felles arealet blir flittig brukt når det kommer på plass. En sosial treffplass for alle beboere skaper et bedre bomiljø.



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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 075 416	1 723 609
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 977 781	6 772 912
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-891 482	-1 153 044
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-12 093 316	-5 182 407
Innsk. øremerk. bankkto		-4 255	-2 379
Økning egenkapital i fellesanlegg	14	-107 560	-83 275
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-118 832	351 807
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 956 584	2 075 416
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 111 131	2 992 950
Kortsiktig gjeld		-154 547	-917 534
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 956 584	2 075 416





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		4 828 766	4 748 238	0	4 334 388
Innkrevde felleskostnader	2	3 814 008	3 814 008	4 457 000	4 457 612
Andre inntekter	3	27 670	131 933	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 670 444	8 694 179	4 457 000	8 792 000
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	-9 125	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-129 145	-122 645	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-37 983	-108 030	-59 000	-60 000
Kontingenter		-14 600	-14 600	-14 600	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-334 758	-20 559	-400 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 157 727	-1 032 095	-1 125 500	-1 208 000
Kostnader sameie	14	-344 994	-363 995	-390 000	-390 000
Energi/fyring		-213 938	-200 187	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-489 921	-499 729	-505 000	-525 000
Andre driftskostnader	10	-1 047 820	-1 049 072	-982 600	-1 007 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 916 931	-3 556 958	-3 986 120	-4 321 920
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 753 513	5 137 221	470 880	4 470 080
Innbetalt andel fellesgjeld		12 093 316	5 182 407	0	0
DRIFTSRESULTAT		16 846 829	10 319 628	470 880	4 470 080
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	68 738	48 607	0	0
Finanskostnader	12	-3 937 786	-3 595 323	0	-3 490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 869 048	-3 546 716	0	-3 490 000
ÅRSRESULTAT		12 977 781	6 772 912	470 880	980 080
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 977 781	6 772 912		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	268 650 000	268 650 000
Tomt		37 400 000	37 400 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	743 465	635 906
Andre varige driftsmidler	15	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		132 150	112 339
SUM ANLEGGSMIDLER		306 925 617	306 798 247
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	513
Forskuddsbetalte kostnader		42 106	42 046
Andre kortsiktige fordringer	16	15 304	23 021
Energiavregning	17	102 023	0
Driftskonto OBOS-banken		562 424	1 537 445
Sparekonto OBOS-banken		1 389 274	1 389 926
SUM OMLØPSMIDLER		2 111 131	2 992 950
SUM EIENDELER		309 036 749	309 791 197
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 73 * 5 000		365 000	365 000
Annen egenkapital	18	122 703 396	109 725 616
SUM EGENKAPITAL		123 068 396	110 090 616
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	63 268 681	76 253 479
Borettsinnskudd	20	122 420 000	122 420 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	125 124	109 568
SUM LANGSIKTIG GJELD		185 813 805	198 783 047





KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		135 705	413 308
Påløpte renter		18 842	361 377
Påløpte avdrag		0	84 335
Energiavregning	17	0	58 514
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 547	917 534

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

309 036 749 309 791 197

Pantstillelse	22	306 050 000	306 050 000
Garantiansvar	14	221 921	128 582

Trondheim, 27.02.2025
Styret i Kirsebærtunet Borettslag

Roar Skauge /s/

Øivind Grønnesby /s/

Simen Arntsberg Grane /s/

Britt Inger Ileby /s/





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 skattetrekkskonto 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 inntektsføres 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 314 688
TV/bredbånd	499 320
Kapitalkostnader på IN-lån	4 831 332
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 566
Overført til kapitalkostnader	-4 828 766
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 814 008



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

El-bil-lading	27 670
SUM ANDRE INNTEKTER	27 670

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning/gaver for kr 7 785, 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	-11 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 360
Adi Rådgivning AS	-14 498
SUM KONSULENTHONORAR	-37 983

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-151 355
Drift/vedlikehold VVS	-4 329
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 878
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 297
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 400
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-334 758

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-578 487
Vann- og avløpsavgift	-317 077
Renovasjonsavgift	-262 163
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 157 727



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

Lokalleie	-1 800
Container	-31 559
Driftsmateriell	-6 779
Vaktmestertjenester, kvartalspris x 5.	-923 915
Renhold ved firmaer	-39 794
Andre fremmede tjenester	-15 081
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 002
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 785
Andre kontorkostnader	-11 668
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 047 820

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 357
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 603
Andre renteinntekter	10 778
SUM FINANSINNTEKTER	68 738

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 937 284
Renter på leverandørgjeld	-502
SUM FINANSKOSTNADER	-3 937 786

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

Selskapet eier 5945/6361 deler av Kirsebærhagen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 221 921

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



**NOTE: 15****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: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN		15 304	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		15 304	

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING 2024****INNETEKTER**

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

KOSTNADER

Fjernvarme		745 223	
SUM KOSTNADER		745 223	

SUM ENERGIAVREGNING		102 023	
----------------------------	--	----------------	--

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: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 812 836
Egenkapital fra IN tidligere år	99 900 704
Egenkapital fra IN 2024	12 093 316
Reduksjon EK fra IN	-13 081 240
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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken
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	7 475 817
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	891 482
Nedbetalt tidligere, IN	99 900 704
Nedbetalt i år, IN	12 093 316
	-63 268 681
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-63 268 681

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-122 420 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-122 420 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-125 124
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-125 124

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	122 420 000
Pantelån	63 268 681
Beregnete IN-forpliktelser	98 912 780
TOTALT	284 601 461

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

Bygninger	268 650 000
Tomt	37 400 000
TOTALT	306 050 000





Til generalforsamlingen i Kirsebærtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 095-Årsregnskap 2024 signert m: rev.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, 6. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 683 Selskapsnavn: KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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