



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 771 785	13 014 569
Sum inntekter		13 771 785	13 014 569
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			15 028
Annen driftskostnad		2 973 717	2 879 563
Sum kostnader		3 110 637	3 031 511
Driftsresultat		10 661 148	9 983 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 878	5 514
Sum finansinntekter		3 878	5 514
Annen finanskostnad		1 413 104	1 892 000
Sum finanskostnader		1 413 104	1 892 000
Netto finans		-1 409 226	-1 886 486
Ordinært resultat før skattekostnad		9 251 922	8 096 572
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 251 922	8 096 572
Årsresultat		9 251 922	8 096 572
Totalresultat		9 251 922	8 096 572
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 251 922	8 096 572
Sum overføringer og disponeringer		9 251 922	8 096 572



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		306 512 751	306 408 095
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		306 512 753	306 408 098
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		306 512 753	306 408 098
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 131	56 415
Sum fordringer		68 131	56 415
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 284 390	1 979 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 284 390	1 979 226
Sum omløpsmidler		2 352 521	2 035 641
SUM EIENDELER		308 865 274	308 443 739

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		365 000	365 000
Sum innskutt egenkapital		365 000	365 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		93 789 640	84 537 718
Sum opptjent egenkapital		93 789 640	84 537 718
Sum egenkapital		94 154 640	84 902 718
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 765 657	100 714 994
Øvrig langsiktig gjeld		122 420 000	122 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		214 185 657	223 134 994
Sum langsiktig gjeld		214 185 657	223 134 994
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 296	8 255
Leverandørgjeld		516 681	385 701
Annen kortsiktig gjeld			12 071
Sum kortsiktig gjeld		524 977	406 027
Sum gjeld		214 710 634	223 541 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 865 274	308 443 739



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 779000

Enheten

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

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 813 721 392
KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 771 785	13 014 569
Sum inntekter		13 771 785	13 014 569
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			15 028
Annen driftskostnad		2 973 717	2 879 563
Sum kostnader		3 110 637	3 031 511
Driftsresultat		10 661 148	9 983 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 878	5 514
Sum finansinntekter		3 878	5 514
Annen finanskostnad		1 413 104	1 892 000
Sum finanskostnader		1 413 104	1 892 000
Netto finans		-1 409 226	-1 886 486
Ordinært resultat før skattekostnad		9 251 922	8 096 572
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 251 922	8 096 572
Årsresultat		9 251 922	8 096 572
Totalresultat		9 251 922	8 096 572
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 251 922	8 096 572
Sum overføringer og disponeringer		9 251 922	8 096 572



Organisasjonsnr: 813 721 392
KIRSEBÆRTUNET 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	306 512 751		306 408 095
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		2
Sum varige driftsmidler	306 512 753		306 408 098
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	306 512 753		306 408 098
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	68 131		56 415
Sum fordringer	68 131		56 415
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 284 390		1 979 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 284 390		1 979 226
Sum omløpsmidler	2 352 521		2 035 641
SUM EIENDELER	308 865 274		308 443 739

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	93 789 640	84 537 718
Sum opptjent egenkapital	93 789 640	84 537 718
Sum egenkapital	94 154 640	84 902 718
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	91 765 657	100 714 994
Øvrig langsiktig gjeld	122 420 000	122 420 000
Sum annen langsiktig gjeld	214 185 657	223 134 994
Sum langsiktig gjeld	214 185 657	223 134 994
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 296	8 255
Leverandørgjeld	516 681	385 701
Annen kortsiktig gjeld		12 071
Sum kortsiktig gjeld	524 977	406 027
Sum gjeld	214 710 634	223 541 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	308 865 274	308 443 739



Organisasjonsnr: 813 721 392
KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

Kirsebærtunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 683





Velkommen til årsmøte i Kirsebærtunet Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/683>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og 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. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - valg av møteleder
3. Konstituering - Valg av protokollvitner
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

Konstituering - 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

Konstituering - valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer som møteleder iht. loven med mindre generalforsamlingen velger noen andre.

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS representant Karoline Drangsholt som møteleder.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Karoline Drangsholt som møteleder.

Sak 3

Konstituering - 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

Oscar Amundsen og Jonas Feragen velges.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.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 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Klemet Steen
- Nils Ellingsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Einar W Morkemo
- Liv Tove Nyberg

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Helle Kristine LAbee-Lund

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:

- Brit Inger Ileby



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Skauge	Harald Hårfagres Gate 3 A
Styremedlem	Nils Ellingsen	Harald Hårfagres Gate 1 B
Styremedlem	Britt Inger Ileby	Harald Hårfagres Gate 1 A
Styremedlem	Helle L'abee-Lund	Harald Hårfagres Gate 3 C
Varamedlem	Liv Tove Nyberg	Harald Hårfagres Gate 1 B
Varamedlem	Klemet Steen	Harald Hårfagres Gate 1 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Britt Inger Ileby Harald Hårfagres Gate 1 A

Varadelegert
Roar Skauge Harald Hårfagres Gate 3 A

Valgkomiteen

Einar W Morkemo Harald Hårfagres Gate 1 B

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

Generelle opplysninger om Kirsebærtunet Borettslag

Borettslaget består av 73 andelsleiligheter.

Kirsebærtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 813721392, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Harald Hårfagres Gt 1A,b
Harlad Hårfagres Gt 3A,b,c

Gårds- og bruksnummer:
414 535

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

Kirsebærtunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets beretning

REGNSKAPSÅR 2021

Styret har månedlige styremøter med unntak fra sommermånedene. Styremøtene har stort sett gått på teams, noe som vi er blitt vant til og har fungert godt. Styret har fungert godt sammen og har fordelt de ulike rollene og oppgavene godt seg imellom. Økonomien i borettslaget er god, og vi klarer målsettingen om avsetning til fremtidig vedlikehold. Samspillet mellom Kjeldsberg og styret har utviklet seg positivt også det siste året. Årshjul er etablert og tatt i bruk som et verktøy for oversikt, framdrift og oppfølging.

Strukturert styrearbeid er en forutsetning for forutsigbar fremtid og god styring av økonomien

Generelt om styret

Styret består av 4 valgte styremedlemmer, og 2 varamedlemmer. Alle varamedlemmer blir innkalt til alle styremøter

Nøkkelpunkter som styret har arbeidet med.

- Følge opp kontrakten med Kjeldsberg
- Følge opp driftsrutiner og årshjul
- Sørgje for at borettslaget har en forutsigbar og trygg økonomi
- Samarbeidet med de andre sameiene i Ladebyhagen
- Oppfølging reklamasjonsaker herunder vannlekkasje i garasje
- Vedlikeholdsplan

Økonomi

Driften i borettslaget går fremdeles bra. Og vi har overskudd. Overskuddet avsettes til fremtidige utgifter. Årsregnskapet er behandlet, og styret har utarbeidet et budsjett for 2022 som legger opp til et overskudd på samme nivå som de siste årene. Husleien 2022 legges opp til at den kun øker i takt med generell prisstigning, men en sterk økning i eiendomsskatten som betales til Trondheim Kommune medførte at husleien måtte økes tilsvarende. Lånegraden til borettslaget er veldig synkende. Årsaken er at en god del betaler inn på IN-ordningen, som medfører at den generelle lånegraden synker raskere enn oppsatt plan. Styret har ikke lagt inn noen store investeringer i 2022, men vedlikehold på blant annet heis er økende. Vedlikeholdsbudsjettene må vi forvente vil øke gradvis fremover.

Styret har bestilt en vedlikeholdsplan som strekker seg minst 5 år frem i tid. Dette vil gi styret og borettslaget god oversikt over kommende utgifter, og vil være til god hjelp i økonomistyringen.

Kontrakten med Kjeldsberg er gunstig for oss. Den gir oss en samlet oversikt over alle service- og vedlikeholdsavtaler vi har. Kjeldsberg har løpende kontakt med og oppfølgingen av disse avtalene, og vi får jevnlig rapporter på utført arbeid og

Økonomien følger de målsettingen vi besluttet for noen år siden, har nå opparbeidet et visst handlingsrom. Og er godt rustet til å håndtere vedlikeholdsoppgaver som kommer fremover



kvalitet. I tillegg har vi fått en profesjonell part som kan drifte og vedlikeholde våre verdier.

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 omtaler retningslinjer for forvaltning av fellesmidler, lojalitet, habilitet, bruk av anbud, taushetsplikt, innsynsrett, honorar/godtgjørelser, attestasjoner, personlig adferd og forhold til offentlighetsloven.

Vi er nå ferdig med å etablere et årshjul der alt vårt vedlikehold og tilsyn skal dokumenteres. Dette skal hjelpe styret i å påse at alle tilsyn blir utført, verdien ikke forringes og alle avvik blir registret og utbedret.

Vibbo

Vibbo

informasjonskanal
til alle beboere

I 2019 innførte vi Vibbo. Vibbo er i 2021 brukt som hovedinformasjonskanal fra styret til beboerne. 69 av 73 leiligheter har tatt i bruk Vibbo.

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.

Tema/saker som følges opp på møter med Kjeldsberg

Her er det en rekke ting som vi følger opp mot Kjeldsberg.

Fordelene med denne arbeidsformen er at styret nå har som primæroppgave å kontrollere at oppsatte planer blir etterlevd og nødvendig vedlikehold og avvik blir rettet opp.

Styret har en
rekke saker og
varierte
problemstillinger.

Borettslaget har en rekke tekniske installasjoner som krever tilsyn og vedlikehold. Tilsynet er ofte pålagt etter lov eller forskrifter og krever kompetanse et styre normalt ikke besitter. I tillegg en rekke oppgaver som må gjøres til riktig tid.

Det er derfor utarbeidet en egen struktur rundt dette og kvartalsvis møter med Kjeldsberg der alle oppgaver blir gjennomgått.

Fra 5-årsbefaringen står fremdeles lekkasjen i garasjekjeller igjen som uløst.

Denne saken har tatt mye tid og har mange problemstillinger som styret har brukt fagkompetansen til Kjeldsberg på, men vi har også måtte bruke juridisk bistand for å sikre oss at våre rettigheter til å få dette utbedret på utbyggers regning blir stadfestet. Borettslaget mener fremdeles at det kommer inn vann og saken pågår fremdeles med utredninger.

Heisene har i 2020 og i 2021 vært igjennom en betydelig utskifting av slitasjedeler.



Dette etter befaring, men også pålegg fra Heiskontrollen. Utbedringer har kostet over 200 000 kr så langt.

I tillegg har det vært en total gjennomgang av nødlysanlegg og overrislingsanlegg. Begge har medført en del avvik som nå er helt eller delvis lukket. Alle andre avvik som er avdekket er under arbeid og utbedring skjer fortløpende.

Noen saker styret har arbeidet med i 2022

- Årshjul
- Vanninntrenging til garasje ved 3 A til C
- Felles drift av uteareal på Ladebyhagen
- HMS-arbeid
- Brannøvelser
- Utvidelse av kapasitet for el-billadere
- Vedlikehold av uteareal
- Større tekniske installasjoner
 1. Brannvarslingsanlegg
 2. Overrislingsanlegg
 3. Nødlys
 4. Heis
- Økonomioppfølging
- Sjøppelanlegg

Med samarbeid på flere områder får vi en helhetlig løsning for hele Ladebyhagen og bedre betingelser for de tjenester vi kjøper.

Samarbeid med Ladebyhagen

Det har vært flere uformelle og formelle møter mellom styrelederne for å finne områder vi kan samarbeide på. Det begynner etter hvert å bli en struktur på samarbeidet og det har kommet noen konkrete områder vi har felles interesser og kan samarbeide på.

Kjeldsberg har avtale med de fleste sameiene, men ikke alle.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 020 443.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 110 637.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak generelt lavere forbruk på poster for drift og vedlikehold og konsulenthonorar, og lavere energikostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 9 251 922 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 6 751 342 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 2 500 580.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 827 544 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 341 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

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

Lån

Kirsebærtunet Borettslag har lån i Obos Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 1,85%, pr. 31.12.2021, 2,12% effektiv rente. Dette per 04.04.2022. Lånet løper til 30.07.2054.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 117 500, en økning på kr 3 230.

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 2,8 % fra 01.04.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kirsebærtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kirsebærtunet 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 998 Sentrum, NO-0403 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kirsebærtunet 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 629 614	1 339 119	1 629 614	1 827 544
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 251 922	8 096 572	3 862 280	2 152 580
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	15 028	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 197 995	-2 162 529	-2 295 000	-2 117 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-6 751 342	-5 552 108	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-104 655	-106 468	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		197 930	290 495	1 567 280	35 580
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 827 544	1 629 614	3 196 894	1 863 124
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 352 521	2 035 641		
Kortsiktig gjeld		-524 977	-406 027		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 827 544	1 629 614		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 611 099	4 053 117	3 783 696	3 617 040
Innkrevde felleskostnader	2	3 409 344	3 409 344	3 415 304	3 471 960
SUM DRIFTSINNEKTER		7 020 443	7 462 461	7 199 000	7 089 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	13	0	-15 028	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 420	-7 156	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 270	-111 265	-113 500	-117 500
Konsulenthonorar	6	-18 975	-3 566	-50 000	-50 000
Kontingenter		-14 600	-14 600	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-287 811	-305 182	-310 000	-341 000
Kommunale avgifter	8	-804 034	-932 652	-951 000	-836 000
Kostnader sameie	20	-274 935	-273 400	-386 700	-390 000
Energi/fyring		-202 931	-125 255	-195 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-442 778	-406 249	-425 000	-465 000
Andre driftskostnader	9	-806 964	-700 238	-743 600	-846 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 110 637	-3 031 511	-3 336 720	-3 437 420
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		3 909 806	4 430 950	3 862 280	3 651 580
Innbetalt andel fellesgjeld		6 751 342	5 552 108	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 661 148	9 983 058	3 862 280	3 651 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 878	5 514	0	0
Finanskostnader	11	-1 413 104	-1 892 000	0	-1 499 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 409 226	-1 886 486	0	-1 499 000
ÅRSRESULTAT		9 251 922	8 096 572	3 862 280	2 152 580
Overføringer:					
Til annen egenkapital		9 251 922	8 096 572		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	268 650 000	268 650 000
Tomt		37 400 000	37 400 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	462 751	358 095
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		306 512 753	306 408 098
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 263	35 073
Andre kortsiktige fordringer	14	8 932	10 374
Energiavregning	18	21 936	10 968
Driftskonto OBOS-banken		663 115	461 307
Sparekonto OBOS-banken		1 621 275	1 517 919
SUM OMLØPSMIDLER		2 352 521	2 035 641
SUM EIENDELER		308 865 274	308 443 739
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 73 * 5000		365 000	365 000
Annen egenkapital	15	93 789 640	84 537 718
SUM EGENKAPITAL		94 154 640	84 902 718
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	91 765 657	100 714 994
Borettsinnskudd	17	122 420 000	122 420 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		214 185 657	223 134 994
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		516 681	385 701
Påløpte renter		8 296	8 255
Annen kortsiktig gjeld		0	12 071
SUM KORTSIKTIG GJELD		524 977	406 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 865 274	308 443 739
Pantstillelse	19	306 050 000	306 050 000
Garantiansvar	20	218 245	76 257

Trondheim, 19.04.2022
Styret i Kirsebærtunet Borettslag

Roar Skauge /s/

Nils Ellingsen /s/

Britt Inger Ileby /s/

Helle L'abee-lund /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 013 392
TV/bredbånd	395 952
Kapitalkostnader på IN-lån	3 608 335
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 764
Overført til kapitalkostnader	-3 611 099
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 409 344

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 090, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 420.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 407
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 568
SUM KONSULENTHONORAR	-18 975

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	19 438
Drift/vedlikehold VVS	29 626
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 422
Drift/vedlikehold heisanlegg	-260 453
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-287 811

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-431 207
Vann- og avløpsavgift	-223 359
Renovasjonsavgift	-149 468
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-804 034

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 918
Vaktmestertjenester	-763 075
Vakthold	-2 921
Renhold ved firmaer	-6 886
Andre fremmede tjenester	-21 801
Trykksaker	-1 431
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 090
Andre kontorkostnader	-114
Porto	-1 292
Bank- og kortgebyr	-2 436
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-806 964

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 356
Andre renteinntekter	522
SUM FINANSINNTEKTER	3 878

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 413 104
SUM	-1 413 104

NOTE: 12**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: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser			
Tilgang 2015	15 900		
Avskrevet tidligere	-15 105		
Avskrevet i år	-794		1
Kameraanlegg			
Tilgang 2015	80 359		
Tilgang 2016	23 238		
Avskrevet tidligere	-89 362		
Avskrevet i år	-14 234		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-15 028
--------------------------------	--	--	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN			8 932
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			8 932

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 558 583		
Egenkapital fra IN tidligere	80 585 835		
Egenkapital fra IN 2021	6 751 342		
Reduksjon EK fra IN	-4 106 120		

SUM ANNEN EGENKAPITAL			93 789 640
------------------------------	--	--	-------------------

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2014	-183 630 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 329 171
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 197 995
Nedbetalt tidligere, IN	80 585 835
Nedbetalt i år, IN	6 751 342
	-91 765 657

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-91 765 657**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-122 420 000
------------------	--------------

SUM BORETTINNSKUDD **-122 420 000**

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**Forskuddsinnbetalinger (a
konto)

-523 080

SUM INNETEKTER **-523 080**

KOSTNADER

Fjernvarme

545 016

SUM KOSTNADER **545 016**

SUM ENERGIAVREGNING **21 936**

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 hvert enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	122 420 000
Pantelån	91 765 657
Beregnete IN- forpliktelser	83 231 057
TOTALT	297 416 714

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

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

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar***

Selskapet eier 5945/6361 deler av Kirsebærhagen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden eierseksjonssameiet som utgjør kr 218 245.

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post kirsebaertunet@styrommet.no

Se Kirsebærtunet Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/kirsebaertunet for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler og portåpner

Nøkler bestilles per e-post til karoline.drangsholt@obos.no. Oppgi fullt navn, adresse, fødselsdato, samt nøkkelnummer. Ditt personlige nøkkelnummer står på din nøkkel.

Fjernkontroll til porten bestilles enten på tlf: 22 65 54 50 eller på mail post.no.aaes@assaabloy.com. De trenger da opplysninger på hvilket borettslag vedkommende bor i, navn og adresse. Tlf.nr. i tilfelle det skulle være noe spørsmål, og hvis de husker det, art.nr. K047186.

Avtale om energiservice

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

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider: <http://www.techem.no>

For spørsmål om beboerportal og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09:00 – 14:00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no



Forsikring

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

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 **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

**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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.22

Selskapsnummer: 683 **Selskapsnavn:** Kirsebærtunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Konstituering - valg av møteleder</p> <p>Generalforsamlingen velger Karoline Drangsholt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitner</p> <p>Oscar Amundsen og Jonas Feragen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Klemet Steen

Nils Ellingsen

Varamedlem (2 skal velges)

Einar W Morkemo

Liv Tove Nyberg

Valgkomite (1 skal velges)

Helle Kristine LAbee-Lund

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Roar Skauge

Varadelegat (1 skal velges)

Brit Inger Ileby

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.