



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 286 345
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KORSVIKA - BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 224 370	1 233 860
Sum inntekter		1 224 370	1 233 860
Kostnader			
Annen driftskostnad		946 526	663 360
Sum kostnader		946 526	663 360
Driftsresultat		277 844	570 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 900	4 157
Sum finansinntekter		9 900	4 157
Annen finanskostnad		141 988	275 229
Sum finanskostnader		141 988	275 229
Netto finans		-132 088	-271 071
Ordinært resultat før skattekostnad		145 756	299 429
Ordinært resultat etter skattekostnad		145 756	299 429
Årsresultat		145 756	299 429
Totalresultat		145 756	299 429
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		145 756	299 429
Sum overføringer og disponeringer		145 756	299 429



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 730 501	11 730 501
Sum varige driftsmidler		11 730 501	11 730 501
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 730 501	11 730 501
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			5 153
Sum fordringer		0	5 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 869	1 331 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 869	1 331 650
Sum omløpsmidler		1 153 869	1 336 803
SUM EIENDELER		12 884 370	13 067 304

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 646 251	2 500 495
Sum opptjent egenkapital		2 646 251	2 500 495
Sum egenkapital		2 648 251	2 502 495
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 857 569	10 198 720
Øvrig langsiktig gjeld		280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 137 569	10 478 720
Sum langsiktig gjeld		10 137 569	10 478 720
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 771	13 808
Leverandørgjeld		71 606	62 022
Annen kortsiktig gjeld		18 172	10 259
Sum kortsiktig gjeld		98 550	86 089
Sum gjeld		10 236 119	10 564 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 884 370	13 067 304



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 595130

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 286 345
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KORSVIKA - BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 959 286 345
KORSVIKA - BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 224 370	1 233 860
Sum inntekter		1 224 370	1 233 860
Kostnader			
Annen driftskostnad		946 526	663 360
Sum kostnader		946 526	663 360
Driftsresultat		277 844	570 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 900	4 157
Sum finansinntekter		9 900	4 157
Annen finanskostnad		141 988	275 229
Sum finanskostnader		141 988	275 229
Netto finans		-132 088	-271 071
Ordinært resultat før skattekostnad		145 756	299 429
Ordinært resultat etter skattekostnad		145 756	299 429
Årsresultat		145 756	299 429
Totalresultat		145 756	299 429
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		145 756	299 429
Sum overføringer og disponeringer		145 756	299 429



Organisasjonsnr: 959 286 345
KORSVIKA - BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		11 730 501	11 730 501
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		11 730 501	11 730 501
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	5 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 869	1 331 650
Sum omløpsmidler		1 153 869	1 336 803
SUM EIENDELER		12 884 370	13 067 304
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		2 646 251	2 500 495



Sum opptjent egenkapital	2 646 251	2 500 495
Sum egenkapital	2 648 251	2 502 495
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 857 569	10 198 720
Øvrig langsiktig gjeld	280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 137 569	10 478 720
Sum langsiktig gjeld	10 137 569	10 478 720
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 771	13 808
Leverandørgjeld	71 606	62 022
Annen kortsiktig gjeld	18 172	10 259
Sum kortsiktig gjeld	98 550	86 089
Sum gjeld	10 236 119	10 564 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 884 370	13 067 304



Organisasjonsnr: 959 286 345
KORSVIKA - 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



INNKALLING TIL

GENERALFORSAMLING FOR 2022 I KORSVIKA BORETTSLAG

Tid: 7. juni 2022 kl. 18.00-21.00

Sted: KA-sentret, Harald Hårfagres gate 2

Saksliste:

- 1) Konstituering:
 - # Godkjenning av innkallingen.
 - # Godkjenning av sakslisten.
 - # Valg av møteleder.
 - # Registrering av frammøte.
 - # Valg av møtesekretær.
 - # Valg av 2 protokollvitner.
 - # Valg av stemmetellere.
- 2) Årsrapport.
- 3) Regnskap og budsjett.
- 4) Valg av nye styrerepresentanter.
- 5) Saker til avstemming.
- 6) Eventuelt.

Vi ønsker alle andelseiere vel møtt.

Trondheim, 18.mai 2023

Styret i Korsvika borettslag



5) Saker til avstemming i generalforsamling for Korsvika Borettslag 2022

1. Endring av vedtekter knyttet til bod

Endringene er uthevet.

«Felles sykkel/redskapsbod. Oppførelse av én felles sykkel-/redskapsbod per hus tillates. Bodene må være stor nok til å kunne brukes av fire andelseiere i et hus. Den skal oppfylle følgende spesifikasjoner:

- **Yttermål (bredde x dybde) inntil ca.: 7 x 2,8 m (tidligere: 4,5 x 3,3 m)**
- Mønehøyde maks: 2,6 m
- Stående trekledning malt med samme farge som husene (fargekode 1204 G93Y)
- **Takhelning mot gjerdet eller tomtegrense (tidligere: takhelning mot gaten)**
- Tekkes med takbelegg

Bodene kan plasseres fritt ved gjerdet mot vei enten langs eller på tvers, der hvert enkelt hus enes om at det er mest praktisk og hensiktsmessig. Bodene kan også plasseres på samme måte langs gjerdet i hagen mot General Von Hovens vei. (tidligere: Bodene plasseres ved gjerdet, enten langs med gjerdet eller på tvers.) Minimum 1 meter fra nabotomta. (Obs! Sjekk hvor vann/avløp går.) Det må være enighet om plasseringen innad blant andelseierne i huset. I tillegg må samtykke til oppføring innhentes fra nærmeste nabo.»

Med dette forslaget vil ønskene om mulighet for større bod, samt plassering både i hagen og mot Korsvik Alle bli innfridd. Klausulen for å bygge vil da være enighet innad i huset og samtykke fra nærmeste nabo.

Det stemmes for eller imot en slik endring av vedtektene.

2. Honorar til styreleder

På grunn av vanskeligheter med å rekruttere styreleder, foreslår styret at det gis et honorar på kr 10 000 pr år til den som tar vervet som styreleder. Hensikten er å gjøre vervet noe mer attraktivt for andelseierne og å bidra til å sikre at borettslaget til enhver tid har en styreleder. Forslaget er i tråd med § 8-4 i borettslagsloven, https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_8.

Det stemmes for eller imot et slikt honorar til styreleder.



3. Rekruttering av styreverv og valg av styreleder

På grunn av vanskeligheter med å rekruttere nye styremedlemmer, foreslår styret å innføre en ny ordning for rekruttering av styreverv og dermed en vedtektsendring for § 8-1:

- (1) *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av minst ett styremedlem fra hvert hus hvorav fortrinnsvis en er styreleder. Hvert hus har ansvaret for å rekruttere sitt styremedlem for kommende periode. Nytt styre fremmer hvert år et forslag til styremedlemmer og styreleder for kommende år som velges av generalforsamlingen. Dersom ingen andelseiere vil eller kan stille til valg som styreleder, blir det leiet inn en styreleder fra ekstern leverandør.*
- (2) *Funksjonstiden for styremedlemmer og styreleder er to år. Styremedlemmer og styreleder kan gjenvelges.*
- (3) *Bare andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer kan velges som styremedlem.*
- (4) *Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.*

Ordningen med vararepresentanter og valgkomite faller dermed bort. Hensikten med forslaget er å bedre oppslutningen i borettslaget om styrearbeid og dermed sikre at borettslaget til enhver tid har et fungerende styre. Forslaget er i tråd med § 8-1, 8-2 og 8-3 i borettslagsloven, https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_8.

Hensikten med å leie inn en styreleder fra ekstern leverandør for å sikre oss om at vi har en styreleder iht. borettslagslovens § 8-2. Typisk veiledende pris for dette er kr 42 000 pr år (Styre & Ledelse AS).

Det stemmes for eller imot en slik endring av § 8-1 i vedtektene.

4. Varighet av lederverv i styret

På grunn av vanskeligheter med å rekruttere ny styreleder, foreslår styret at varigheten av ledervervet reduseres fra to år til ett år. Dette begrunnes med at det er lettere for andelseiere å binde seg til ett år og at det gir styret større muligheter for erfaring- og kompetanseoverføring knyttet til ledervervet. Varigheten av styrevervet for avtroppende leder vil fortsatt være to år. Avtroppende leder fortsetter da som ordinært styremedlem. Endret vedtekt § 8-1 (2) i forhold til det som står i sak 3 ovenfor blir:

Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Funksjonstiden for styreledervervet kan være ett eller to år. Styremedlemmer og styreleder kan gjenvelges.

Styret fremmer hvert år forslag til ny styreleder for kommende år som velges av generalforsamlingen. Dersom ingen andelseiere vil eller kan stille til valg som styreleder, blir det leiet inn en styreleder fra ekstern leverandør for å sikre oss om at vi har en styreleder iht. borettslagslovens § 8-2.

Det stemmes for eller imot en slik endring av endring av § 8-1 (2) i vedtektene.

6) Eventuelt beboermøte for å diskutere saker som ikke trenger avstemming



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Finn Are Michelsen	Korsvik Alle 6
Styremedlem	Ruxandra Gunes	Korsvik Alle 10
Styremedlem	Jørgen Nøvik	Korsvik Alle 8
Styremedlem	Ingunn Tjelta	Korsvik Alle 4
Varamedlem	Geir Tore Handberg	Korsvik Alle 6
Varamedlem	Frode Larsen	Korsvik Alle 12

Valgkomiteen

Grethe Klæboe	Korsvik Alle 4
Gro Nygård	Korsvik Alle 6

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post korsvika@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Korsvika - Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Korsvika - Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 959286345, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

414 76 81 83 85 87

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.

Korsvika - Borettslag har ingen faste ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt en ekstraordinær generalforsamling 28.juni 2022 om disse sakene:

- Avstemming over nytt vedtak for uthus. Det ble bestemt at innkommende forslag fremdeles var så mangelfulle at beboerne ble bedt om å utarbeide mer fullstendige forslag som inkluderer avtale om intern enighet i hvert hus, størrelse, plassering, orientering, utførelse inklusive antall dører, finansiering, forsikring, avtale om vedlikehold, rettigheter og mulighet for nye beboere å kjøpe seg inn som deleier. Det har i etterkant ikke kommet inn noen slike forslag til styret.
- Gjerdet mot General von Hovens vei. Det ble bestemt at vi ikke gjør noe mer med dette foreløpig.
- Anskaffelse av robotklipper. Det ble bestemt at vi ikke gjør noe mer med dette foreløpig.

Det har i perioden siden forrige ordinære generalforsamling for 2021 blitt avholdt 7 styremøter med fokus blant annet på disse sakene:

- Oppfølging av dreneringsarbeidet. Det har vært vurdert to alternativer: (1) Isolering av hele grunnmuren med ny toppliste, pris 475000kr for alle 5 hus, (2) Utbedring med ny list over plastdekke med pris 30000kr for alle 5 hus. Dette er 2022-priser fra en av leverandørene. Etter anbefalinger fra to av tre leverandører om at manglene i eksisterende isolasjon og plastdekke bare har kosmetisk verdi, har styret konkludert med at vi følger opp alternativ (2) med å vurdere en enkel utbedring som gjør fasadene penere. Styret avventer svar fra SINTEF Byggforsk om dette. I posten drift og vedlikehold for budsjett for 2023 er det allikevel beregnet kr 475 000,- til dette.
- Oppfølging av rapporter fra feiarbeid i 2022. Pipene ble rehabilitert med innvendige stålrør for å hindre røklekkasje fra dårlige mursteinsfuger.
- Tilbud fra TV og internettleverandører for oppgradering av dagens løsning fra Altibox. Styret har bedt Altibox om å kontakte hver boenhet om valg av ny løsning for kanalvalg versus båndbredde med samme pris som i dag.
- Oppdatering av vedtektene iht. nytt vedtak om utebod.

Trondheim, 11/5-2023

For styret i Korsvika Borettslag

Finn Are Michelsen, Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2022 var kr 1 055 319,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 475 000,- til eventuell forbedring av utvendig isolering av grunnmur. Dette skal finansieres av egenkapital.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Korsvika - Borettslag.

Lån

Korsvika - Borettslag har lån i BN Bank og Husbanken.

BN Bank

Pr. 15.05.2023 er den flytende renten på 5,75%. Siste terminforfall 01.09.2031.

Husbanken

Pr. 15.05.2023 er den flytende renten på 2,95%. Siste terminforfall 20.06.2052.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på følgende endringer i felleskostnader for året 2023:

- Felleskostnader økte med 10% fra 01.01.2023.
- Lån 1 økte med 10,7% fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Korsvika Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Korsvika Borettslag som viser et overskudd på kr 145 756. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 2022 og av dets resultater 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 24. mai 2023
Eide Revisjon AS


Harry Eide
Statsautorisert revisor

Mellomila 93A
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56
E-post: harry@eiderevisjon.no

Foretaks nr.: 972 407 208
Bankgiro: 4200.41.27484

Statsautorisert revisjonsselskap
Statsautorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	DISPONIBLE MIDLER Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 250 714	-8 366 795	1 250 714	1 055 319
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		145 756	299 429	1 000	-22 400
Tillegg for nye langsiktige lån		0	9 400 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-341 151	-81 920	-362 000	-322 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-195 395	9 617 509	-361 000	-344 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 055 319	1 250 714	889 714	710 919
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 153 869	1 336 803		
Kortsiktig gjeld		-98 550	-86 089		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 055 319	1 250 714		



KORSVIKA - BORETTSLAG
ORG.NR. 959 286 345, KUNDENR. 9256

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 224 370	1 231 080	1 224 000	1 327 000
Andre inntekter		0	2 780	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 224 370	1 233 860	1 224 000	1 327 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 375	-9 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-44 890	-42 625	-44 000	-47 200
Konsulenthonorar	4	-5 990	-7 719	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	5	-361 976	-84 281	-487 000	-515 000
Forsikringer		-80 134	-74 441	-80 000	-86 300
Kommunale avgifter	6	-231 045	-216 928	-247 000	-251 400
Energi/fyring		-23 816	-31 947	-36 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 960	-102 959	-112 000	-112 000
Andre driftskostnader	7	-92 339	-93 460	-103 000	-98 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-946 526	-663 360	-1 124 000	-1 163 400
DRIFTSRESULTAT		277 844	570 500	100 000	163 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	9 900	4 157	0	0
Finanskostnader	9	-141 988	-275 229	-99 000	-186 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-132 088	-271 071	-99 000	-186 000
ÅRSRESULTAT		145 756	299 429	1 000	-22 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		145 756	299 429		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	11 441 751	11 441 751
Tomt		288 750	288 750
SUM ANLEGGSMIDLER		11 730 501	11 730 501
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	5 153
Driftskonto OBOS-banken		43 977	230 974
Sparekonto OBOS-banken		1 109 892	1 100 676
SUM OMLØPSMIDLER		1 153 869	1 336 803
SUM EIENDELER		12 884 370	13 067 304
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		2 646 251	2 500 495
SUM EGENKAPITAL		2 648 251	2 502 495
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	9 857 569	10 198 720
Borettsinnskudd	12	280 000	280 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 137 569	10 478 720
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 562	10 259
Leverandørgjeld		71 606	62 022
Påløpte renter		8 771	13 808
Annen kortsiktig gjeld	13	1 610	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 550	86 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 884 370	13 067 304
Pantstillelse	14	10 478 720	10 478 720
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 15.05.2023

Styret i Korsvika - Borettslag

Finn Are Michelsen /s/

Ruxandra Gunes /s/

Jørgen Nøvik /s/

Ingunn Tjelta /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.

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. 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	689 660
Avdrag lån	328 240
Renter lån	103 510
Kabel-TV	102 960
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 224 370

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 388
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 603
SUM KONSULENTHONORAR	-5 990

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-329 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 592
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-361 976

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-113 329
Vann- og avløpsavgift	-69 198
Feieavgift	-7 398
Renovasjonsavgift	-41 120
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-231 045

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 377
Verktøy og redskaper	-157
Driftsmateriell	-565
Gressklipping	-82 580
Andre fremmede tjenester	-954
Trykksaker	-1 338
Andre kontorkostnader	-1 200
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 403
Velferdskostnader	-367
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 339

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	515
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 216
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	169
SUM FINANSINTEKTER	9 900

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i BN Bank	-32 858
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-109 130
SUM FINANSKOSTNADER	-141 988

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi bygninger	182 353
Kostpris/bokført verdi rehabilitering før 2008	3 167 975
Kostpris/bokført verdi rehabilitering 2018/2019	8 091 423
SUM BYGNINGER	11 441 751

Tomten er kjøpt.

Gnr.414/bnr.76 med flere

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

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****BNBANK**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-2 048 000	
Nedbetalt tidligere	1 249 280	
Nedbetalt i år	81 920	
		-716 800

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-9 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	259 231	
		-9 140 769

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 857 569**

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-280 000
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-280 000**

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strøm desember)	-1 610
------------------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-1 610**

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	280 000
Pantelån	9 857 569
TOTALT	10 137 569

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 441 751
Tomt	288 750
TOTALT	11 730 501



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3341341. 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.