



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 326 960	1 224 370
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 326 960</b>	<b>1 224 370</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		693 009	946 526
<b>Sum kostnader</b>		<b>693 009</b>	<b>946 526</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>633 951</b>	<b>277 844</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 743	9 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 743</b>	<b>9 900</b>
Annen finanskostnad		322 009	141 988
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>322 009</b>	<b>141 988</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 266</b>	<b>-132 088</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>340 685</b>	<b>145 756</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>340 685</b>	<b>145 756</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>340 685</b>	<b>145 756</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		340 685	145 756
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>340 685</b>	<b>145 756</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 730 501	11 730 501
Sum varige driftsmidler		11 730 501	11 730 501
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 730 501	11 730 501
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68	
Sum fordringer		68	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 194	1 153 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 194	1 153 869
Sum omløpsmidler		1 233 262	1 153 869
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 963 762</b>	<b>12 884 370</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 986 936	2 646 251
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 986 936</b>	<b>2 646 251</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 988 936</b>	<b>2 648 251</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 581 855	9 857 569
Øvrig langsiktig gjeld		280 000	280 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 861 855</b>	<b>10 137 569</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 861 855</b>	<b>10 137 569</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 246	8 771
Leverandørgjeld		84 885	71 606
Annen kortsiktig gjeld		12 841	18 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>112 971</b>	<b>98 550</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 974 826</b>	<b>10 236 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 963 762</b>	<b>12 884 370</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 662123

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 959 286 345  
KORSVIKA - BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 326 960	1 224 370
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 326 960</b>	<b>1 224 370</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		693 009	946 526
<b>Sum kostnader</b>		<b>693 009</b>	<b>946 526</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>633 951</b>	<b>277 844</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 743	9 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 743</b>	<b>9 900</b>
Annen finanskostnad		322 009	141 988
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>322 009</b>	<b>141 988</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 266</b>	<b>-132 088</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>340 685</b>	<b>145 756</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>340 685</b>	<b>145 756</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>340 685</b>	<b>145 756</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		340 685	145 756
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>340 685</b>	<b>145 756</b>



Organisasjonsnr: 959 286 345  
KORSVIKA - BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 730 501	11 730 501
Sum varige driftsmidler		11 730 501	11 730 501

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		11 730 501	11 730 501
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68	
Sum fordringer		68	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 194	1 153 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 194	1 153 869

Sum omløpsmidler		1 233 262	1 153 869
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 963 762</b>	<b>12 884 370</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 986 936	2 646 251



Sum opptjent egenkapital	2 986 936	2 646 251
Sum egenkapital	2 988 936	2 648 251
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 581 855	9 857 569
Øvrig langsiktig gjeld	280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 861 855	10 137 569
Sum langsiktig gjeld	9 861 855	10 137 569
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 246	8 771
Leverandørgjeld	84 885	71 606
Annen kortsiktig gjeld	12 841	18 172
Sum kortsiktig gjeld	112 971	98 550
Sum gjeld	9 974 826	10 236 119
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 963 762</b>	<b>12 884 370</b>



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



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**



## INNKALLING TIL

### GENERALFORSAMLING FOR 2023 I KORSVIKA BORETTSLAG

**Tid:** 29. mai 2024 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, 1.mai 2024

Styret i Korsvika borettslag



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

#### Valgkomite:

Grethe Klæboe	Korsvik Alle 4
Gro Nygård	Korsvik Alle 6

### Generelle opplysninger om Korsvika - Borettslag

Korsvika - Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 959286345, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Korsvik Alle 4, 6, 8, 10 og 12

Styrets hovedmedlemmer består i dag av 3 menn og en kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter med 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Korsvika - Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører Tor-Sigve Bjørndal.

i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vår rådgiver har vært Marie Ertsaas Åsheim, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.

**Nye beboere:**

Leilighet nr 6 i Korsvik Alle nr 6 er solgt av Øystein Pettersen (bo) og Inger Pettersen til Lisabeth Lind med overtagelse: 24.08.24.

**Styrets arbeid**

Det har vært avholdt en ekstraordinær generalforsamling 8.januar 2024 om disse sakene:

- Avstemming over evt. økning av fellesutgifter grunnet økte renteutgifter på lån. Det ble vedtatt at fellesutgiftene økes med 500 kr.
- Avstemming over nedbetaling av lånet i BN-bank. Det ble vedtatt at lånet i BN-bank blir nedbetalt med disponible midler på sparekonto.
- Avstemming over å erstatte innleid gressklipping med innkjøpte gressklippere. Det ble vedtatt at gressklipping blir ikke erstattet med innkjøpte gressklippere.

Det har i perioden siden forrige ordinære generalforsamling for 2021 blitt avholdt 9 styremøter med fokus på disse sakene:

- Oppfølging av saken om utebod. Et oppslag på Vibbo konkluderer om dette.
- Utbedring av grunnmurfasadene. BN-bygg har gjort dette i april 2024.
- Piper i nr 10 og 12. Styret har ikke fått avsluttet disse sakene.
- Montering av gelender i nr. 10.
- Reparasjon av gelender på altan i nr 4. Knudsen er kontaktet.
- Søknadsdokumenter om ferdigstilling av nytt boligrom.
- Forberedelse av ekstraordinær og ordinær generalforsamling.
- Indikasjon på svertesopp på veggen i nr. 10. Styret har konkludert med at dette sannsynligvis ikke er svertesopp, men enten mose eller avflassing av maling fra utvendig slitsasje. En utbedring ved vask og behandling med algedrepende middel inkl evt rustdempende middel, og overmaling kan være nødvendig for å gjøre dette penere.
- Ny deteksjon av fukt i kjelleren til Frode i nr 12. EPS Fuksikring har vært på befaring og konkludert med at dette sannsynligvis skyldtes kondens på sommertid grunnet stor temperaturforskjell mellom fuktig uteluft og kjeller. Dette firmaet foretok senere en fuktmåling innvendig i kjellermuren i tre av husene (nr 4, 6 og 8).
- Endrede behov for søppeldunker.
- Kamerainspeksjon av drenerørene.
- Forsikring mot vannlekkasje fra soilrør ut til gata.
- Forhøyet rekkverk på luftebalkong i nr 8.

Trondheim, 15/5-2024

Styret i Korsvika Borettslag



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at man ikke har brukt kr 475 000 som var avsatt til utvendig isolering av grunnmur.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes flere rentøkninger enn forventet på borettslagets lån.

### **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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 10% på vann og avløp
- 44% på renovasjon
- 50% på feieavgift
- 3,85% på eiendomsskatten

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Korsvika Borettslag har lån i Husbanken. Lånerente pr. 01.05.24 er på 4,57%. Lånet i BN-Bank ble innfridd 31.01.24. 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 2024.

Budsjettet er basert på følgende endringer i felleskostnader for året 2024:

-lån 1 økte med 30,66% fra 01.03.24

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 340 685. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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, 3. mai 2024  
Eide Revisjon AS

  
Harry Eide  
Statsautorisert revisor

Mellomila 93A  
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56  
E-post: [harry@eiderevisjon.no](mailto:harry@eiderevisjon.no)

Foretaks nr/org.nr.: 972 407 208  
Bankgiro: 4200.41.27484

Statsautorisert revisjonsselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 055 319</b>	<b>1 250 714</b>	<b>1 055 319</b>	<b>1 120 291</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		340 685	145 756	-22 400	42 658
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-275 714	-341 151	-322 000	-258 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>64 971</b>	<b>-195 395</b>	<b>-344 400</b>	<b>-215 342</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 120 291</b>	<b>1 055 319</b>	<b>710 919</b>	<b>904 949</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 233 262	1 153 869
Kortsiktig gjeld	-112 971	-98 550
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 120 291</b>	<b>1 055 319</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 326 960	1 224 370	1 327 000	1 428 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 326 960</b>	<b>1 224 370</b>	<b>1 327 000</b>	<b>1 428 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-9 500	-9 375	-10 000	-10 000
Styrehonorar		0	0	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-47 535	-44 890	-47 200	-50 400
Konsulenthonorar	4	-10 955	-5 990	-7 000	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-36 808	-361 976	-515 000	-280 500
Forsikringer		-86 244	-80 134	-86 300	-94 400
Kommunale avgifter	6	-284 767	-231 045	-251 400	-320 042
Energi/fyring		-19 932	-23 816	-36 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 960	-96 960	-112 000	-105 000
Andre driftskostnader	7	-94 308	-92 339	-98 500	-103 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-693 009</b>	<b>-946 526</b>	<b>-1 163 400</b>	<b>-1 008 342</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>633 951</b>	<b>277 844</b>	<b>163 600</b>	<b>419 658</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	28 743	9 900	0	0
Finanskostnader	9	-322 009	-141 988	-186 000	-377 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-293 266</b>	<b>-132 088</b>	<b>-186 000</b>	<b>-377 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>340 685</b>	<b>145 756</b>	<b>-22 400</b>	<b>42 658</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		340 685	145 756		



Korsvika - Borettslag

## KORSVIKA – BORETTSLAG, ORG.NR. 959 286 345

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	11 441 751	11 441 751
Tomt		288 750	288 750
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 730 501</b>	<b>11 730 501</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		68	0
Driftskonto OBOS-banken		195 877	43 977
Sparekonto OBOS-banken		1 037 317	1 109 892
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 233 262</b>	<b>1 153 869</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 963 762</b>	<b>12 884 370</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		2 986 936	2 646 251
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 988 936</b>	<b>2 648 251</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	9 581 855	9 857 569
Borettsinnskudd	12	280 000	280 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 861 855</b>	<b>10 137 569</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 043	16 562
Leverandørgjeld		84 885	71 606
Påløpte renter		15 246	8 771
Påløpte kostnader		1 798	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 610
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>112 971</b>	<b>98 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 963 762</b>	<b>12 884 370</b>
Pantstillelse	13	10 478 720	10 478 720
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 02.05.2024  
Styret i Korsvika Borettslag

Finn Are Michelsen /s/ Ingunn Tjelta /s/ Ruxandra Gunes /s/ Elin Bjartnes /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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.

**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.

**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**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	714 720
Avdrag lån	396 360
Renter lån	112 920
Kabel-TV	102 960
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 326 960</b>

**NOTE: 3**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.



Korsvika - Borettslag

**NOTE: 4**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-6 143
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 955</b>

**NOTE: 5**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 762
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 046
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-36 808</b>

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

**NOTE: 6**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-146 609
Vann- og avløpsavgift	-91 714
Feieavgift	-5 080
Renovasjonsavgift	-41 365
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-284 767</b>

**NOTE: 7**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 990
Driftsmateriell	-409
Gressklipping	-87 948
Andre fremmede tjenester	-315
Bank- og kortgebyr	-2 396
Velferdskostnader	-252
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-94 308</b>

**NOTE: 8**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 166
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 425
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	152
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>28 743</b>



Korsvika - Borettslag

**NOTE: 9**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i BN Bank	-43 351
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-278 658
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-322 009</b>

**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
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 441 751</b>

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. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-2 048 000
Nedbetalt tidligere	1 331 200
Nedbetalt i år	81 920
	-634 880

**HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-9 400 000
Nedbetalt tidligere	259 231
Nedbetalt i år	193 794
	-8 946 975

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 581 855**

**NOTE: 12**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-280 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-280 000</b>



Korsvika - Borettslag

**NOTE: 13**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	280 000
Pantelån	9 581 855
<b>TOTALT</b>	<b>9 861 855</b>

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

Bygninger	11 441 751
Tomt	288 750
<b>TOTALT</b>	<b>11 730 501</b>



## 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](mailto: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.



## **5) Saker til avstemming i generalforsamling for 2023 Korsvika Borettslag**

### **1. Vedtektsendring om endret plassering av utebod (forslagsstiller Katrine Kleven).**

Dette forslaget baseres på gjeldende regel annonsert på Vibbo 30. august 2023 etter ekstraordinær generalforsamling juni -22 og de retningslinjer som ligger under ordensregler for korsvika borettslag datert 14.05.2018. Endringer utover dette er markert med fet skrift. Endringer gjelder plassering av bod. De ulike tomtenes utforming, samt beboernes behov, gjør at et ikke er gunstig for alle å bygge bod på baksiden av huset. Dette er således et revidert og mer fullstendig forslag i forhold til det som ble nedstemt ved forrige ordinære generalforsamling 07. juni 2022 der det var en del uavklarte momenter om dette.

Alle beboere i nr 8 ønsker- og har behov for en bod til oppbevaring av sykler, barnevogner, ved og bildekk. Dette brukes i perioder daglig og det er svært upraktisk for oss å ha dette i hagen. Hagen, som forøvrig brukes mye til lek og hageliv, vil også bli opptråkket.

#### Regelen:

Oppførelse av en 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) ca 7 x 2,8 m
- Mønehøyde maks 2,6 m
- Stående trekledning malt med samme farge som husene (fargekode 1204 G93Y)
- Takhelning **mot gjerdet på forsiden av huset eller** tomtegrense mot General Von Hovens vei
- Tekkes med takbelegg

Bodene plasseres **på fremsiden av huset** ved gjerdet **mot vei** enten på langs eller på tvers, **eller på samme måte i hagen** mot gjerdet mot General Von Hovens vei. **Det må være enighet om plasseringen blant alle fire andelseiere i det huset som bygger boden.** Hvis boden ønskes plassert **nærmere enn fire meter opp mot tomtegrense** til et nabohus i borettslaget, skal det søkes om samtykke fra beboerne i nabohuset. Bodene får ikke plasseres nærmere enn en meter til nabotomt.

Den eller de andelseiere i et hus, som ønsker det, kan sette opp boden og selv dekke kostnaden. De skal likeledes selv stå for vedlikehold og forsikring av boden. Styret skal på forhånd informeres om detaljerte planer for bodens utførelse, plassering og pris, samt hvem som er med i boden.

Bare de andelseiere som er med til å sette opp boden har rett til å benytte den. Dersom en nyinnflyttet andelseier ønsker å bli med i boden, skal denne ha rett til å kjøpe seg inn i den, til en pris fastsatt som de aktuelle andel av anskaffelsesprisen pluss indeksregulering.

#### Utfyllende informasjon angående endringsforslaget:

Hovedregel i plan- og bygningsloven §29 -4 er i dag at byggverk over 8 meter takhøyde ikke skal settes opp nærmere enn fire meter fra tomtegrense.

Fra byggesaksforskriften. § 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse:

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m<sup>2</sup>. Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. **Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.** Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

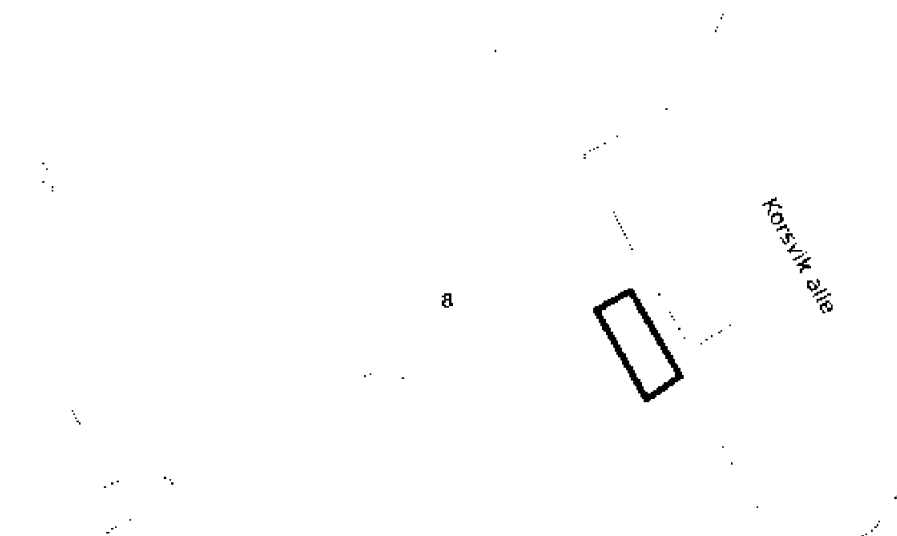
Hentet fra oppslag på Vibbo «status 30. august om utebod»:

Uttrykket "naboens tomt" ovenfor betyr både tilstøtende nabohus internt i borettslaget, Korsvik Alle 2 og tilstøtende eiendommer i General von Hovensvei.

Uttrykket "samtykke fra nabohusets beboere" betyr samtykke fra alle fire andeler i tilstøtende nabohus i borettslaget.

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

2. **Vedtektsendring om endret plassering av utebod bare for nr 8** (forslagsstiller Katrine Kleven).  
Andelseierne i hus nr 8 ønsker å bygge bod på fremsiden av huset med de forutsetninger og begrensninger som ligger til grunn i forslaget i sak 1 ovenfor. Plassering av boden er skissert på bildet under. Fordi boden er frittliggende og har areal mindre enn 15m<sup>2</sup>, er dette ikke søknadspliktig ifg. Trondheim kommune, jfr. brev til Gro Nygård datert 14.06.2021, Korsvik alle 6, svar på forespørsel om søknadsplikt for bygging av bod i borettslag.



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



**3. Vedtektsendring om utebod basert på gjeldende vedtak som annonsert på Vibbo 30.august 2023 (forslagsstiller styret).**

Dersom sak 1 ovenfor ikke får flertall ved denne generalforsamlingen, stemmes det for eller imot en slik endring av endring av § 8-1 (2) i vedtektene.

**4. Vedtektsendring om honorar (forslagsstiller styret).**

Basert på flertallsvedtaket ved generalforsamlingen for 2022, stemmes det for eller imot en slik endring av § 8-1 (2) i vedtektene.

**5. Vedtektsendring om styreleder for 1 år (forslagsstiller styret).**

Basert på flertallsvedtaket ved generalforsamlingen for 2022, stemmes det for eller imot en slik endring av § 8-1 (2) i vedtektene.

## **Eventuelt beboermøte for å diskutere saker som ikke trenger avstemming**

**Sommerdugnad ila juni, se an økonomien, settes opp til husmøtet etter genfors:**

- Puss og maling av grunnmurfasadene.
- Veggen i nr. 10 En utbedring ved vask og behandling med algedrepende middel inkl evt rustdempende middel, og overmaling kan være nødvendig for å gjøre dette penere.

**Hageparty fredag 28.juni.**