

Til andelseierne i Korsgata Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 16. juni 2020 kl. 18.00 i Grendehuset.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Korsgata Borettslag det kommende året.

Da styret er forpliktet til å følge smittevernregler iht. helsedirektoratet, gjøres det oppmerksom på at generalforsamlingen kan bli ytterligere utsatt eller avholdt digitalt dersom gjeldende retningslinjer krever dette.

Det bes om at man tar hensyn, dersom man har symptomer som tilsier at man kan være smittebærer, foreligger mulighet for å gi fullmakt. Dette gjelder også hvis man selv er i risikozonen. Videre kreves det at alle holder avstand på minimum 1 m, er antall fremmøte for mange til at dette kan gjennomføres i Grendehuset, avholdes generalforsamlingen ute i gårdsrommet.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Korsgata Borettslag
avholdes onsdag 15. april 2020 kl. 18.00 i Grendehuset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 04.03.2020
Styret i Korsgata Borettslag

Odd Steinar Aronsen/s/ Karl Tore Østvold/s/ Inge Fjeld/s/

Birgitte Fleksem/s/ Margit Hytta/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Steinar Aronsen	Korsgata 18
Styremedlem	Karl Tore Østvold	Korsgata 12 B
Styremedlem	Inge Fjeld	Korsgata 12 A
Styremedlem	Birgitte Fleksem	Korsgata 12 B
Styremedlem	Margit Hytta	Korsgata 12 A
Varamedlem	Nicolai Hytten	Korsgata 12 B
Varamedlem	Karin Bjørg Marthinsen	Korsgata 12 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Margit Hytta

Korsgata 12 A

Varadelegert
Birgitte Fleksem

Korsgata 12 B

Valgkomiteen

Lars Allden

Korsgata 12 C

Jon Nicolaisen

Korsgata 12 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Korsgata Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Korsgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947429655, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Korsgt 12 A-B-C
Korsgt 18

Gårds- og bruksnummer: 228/126

Første innflytting skjedde i 1985. Tomten, kjøpt i 1986 er på 2 209 m².

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.

Korsgata Borettslag har en ansatt som vaktmester i 25% stilling, samt en ansatt som tilleggsvaktmester på timebasis. Dere er ikke rapportert om skader i 2019.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 2 554 227.

Dette er tilnærmet på budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturerte driftskostnader for bakgård.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 2 418 493.

Dette er kr 88 548 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 154 262 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 1 806 711 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon og 10,5 % for vann og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 14 873. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Korsgata Borettslag.

Lån

Korsgata Borettslag har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med ca. 2,6% iht. brev til styret av 30.11.2019.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KORSGATA 16

Borettslaget er medeier i sameiet Korsgata 16. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2019 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Korsgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Korsgata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. mars 2020

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

KORSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 429 655, KUNDENR. 556

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 652 449	1 392 673	1 652 449	1 806 711
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	154 262	286 980	46 923	-25 250
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	-27 204	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	154 262	259 776	46 923	-25 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 806 711	1 652 449	1 699 372	1 781 461

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 892 636	1 796 148
Kortsiktig gjeld	-85 925	-143 699
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 806 711	1 652 449

KORSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 429 655, KUNDENR. 556

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 537 244	2 513 232	2 514 000	2 510 000
Andre inntekter	3	16 983	38 227	40 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 554 227	2 551 459	2 554 000	2 525 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-158 219	-77 234	-133 700	-150 000
Styrehonorar	5	-120 000	-98 750	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-5 325	-6 600	-6 800	-6 900
Forretningsførerhonorar		-96 830	-94 375	-96 750	-99 350
Konsulenthonorar	7	-11 045	-73 853	-5 000	-7 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-10 800	-10 800
Drift og vedlikehold	8	-492 847	-356 763	-600 000	-600 000
Forsikringer		-149 065	-154 898	-149 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-512 949	-505 326	-540 027	-540 000
Garasjer	10	-235 200	-235 200	-240 000	-235 200
Energi/fyring		-228 505	-223 404	-255 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 483	-185 734	-190 000	-195 000
Andre driftskostnader	11	-206 226	-253 384	-160 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 418 493	-2 276 320	-2 507 077	-2 568 250
DRIFTSRESULTAT		135 734	275 139	46 923	-43 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 595	11 841	0	18 000
Finanskostnader	13	-67	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 528	11 841	0	18 000
ÅRSRESULTAT		154 262	286 980	46 923	-25 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		154 262	286 980		

**KORSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 429 655, KUNDENR. 556**

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	29 690 617	29 690 617
Tomt		3 359 383	3 359 383
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 20	658 253	658 253
SUM ANLEGGSMIDLER		33 708 253	33 708 253
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	15	55 411	49 368
Andre driftskonti i OBOS-banken		0	15 007
Driftskonto OBOS-banken		192 919	401 922
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 972	3 230
Sparekonto OBOS-banken		1 639 334	1 326 621
SUM OMLØPSMIDLER		1 892 636	1 796 148
SUM EIENDELER		35 600 889	35 504 402
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		23 064 864	22 910 602
SUM EGENKAPITAL		23 070 264	22 916 002
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	16	12 444 700	12 444 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 444 700	12 444 700
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 707	135 299
Skyldige offentlige avgifter	17	9 856	5 970
Annen kortsiktig gjeld	18	15 363	2 431
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 925	143 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 600 889	35 504 402

Pantstillelse	19	12 444 700	12 444 700
Garantiansvar	20	521 927	521 927

Oslo, 04 03.2020
Styret i Korsgata Borettslag

Odd Steinar Aronsen

Karl Tore Østvold

Inge Fjeld

Birgitte Fleksem

Margit Hytta

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-
skikk 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 257 080
Garasje	235 200
Eiendomsskatt	24 264
Forretningslokaler	20 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 537 244

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	40
Viderefakturering andel driftskostnad gårsrom	16 043
Nøkler	900
SUM ANDRE INNETEKTER	16 983

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-108 475
Påløpte feriepenger	-15 363
Arbeidsgiveravgift	-34 381
SUM PERSONALKOSTNADER	-158 219

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 325.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-11 045
SUM KONSULENTHONORAR	-11 045

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-148 216
Drift/vedlikehold VVS	-13 602
Drift/vedlikehold elektro	-63 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-261 542
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 309
Kostnader dugnader	-1 671
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-492 847

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-24 287
Vann- og avløpsavgift	-281 625
Renovasjonsavgift	-207 037
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-512 949

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Leie	-235 200
SUM KOSTNADER GARASJER	-235 200

SUM GARASJER	-235 200
---------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 664
Verktøy og redskaper	-648
Driftsmateriell	-9 765
Lyspærer og sikringer	-2 263
Vaktmestertjenester	-6 001
Renhold ved firmaer	-132 313
Snørydding	-10 201
Trykksaker	-2 630
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 990
Andre kontorkostnader	-1 447
Telefon, annet	-1 298
Porto	-2 784
Drivstoff biler, maskiner osv.	-140
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-84
Bank- og kortgebyr	-2 473
Velferdskostnader	-7 525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 226

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	511
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 713
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 326
Andre renteinntekter	45
SUM FINANSINNEKTER	18 595

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-67
SUM FINANSKOSTNADER	-67

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1986	29 690 617
SUM BYGNINGER	29 690 617

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.228/bnr.126

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

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	55 411
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	55 411

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatt faktura på 6 748,-, som ikke er forfalt og som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-12 444 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 444 700

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 972
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 884
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 856

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 363
Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 363

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 444 700
TOTALT	12 444 700

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 690 617
Tomt	3 359 383
TOTALT	33 050 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 49,54% av Korsgata 16 Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Korsgata 16 SE og utgjør kr 521 927

Selskapets andel i Korsgata 16 SE vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Korsgata 16 SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre inntekter".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

VALGKOMITEENS INNSTILLING FREMLEGGES PÅ GENERALFORSAMLINGEN:

Det skal velges:

A. Styreleder for 1 år

B. 1 styremedlem for 2 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Karl Tore Østvold	Korsgata 12 B
Inge Fjeld	Korsgata 12 A
Birgitte Fleksem	Korsgata 12 B

C. 2 varamedlemmer for 1 år

D. Delegert til OBOS generalforsamling

Vara for delegert til OBOS generalforsamling

E. Valgkomité for 1 år

I valgkomiteen for Korsgata Borettslag

Lars Allden og Jon Nicolaisen

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er fra forrige generalforsamling til beretning blitt holdt 7 styremøter. Styret har i perioden arbeidet med et bredt spekter av oppgaver.

Det har vært noen henvendelser fra beboerne, alt fra naboklager, til behov for flere nøkler samt noen forsikrings saker.

I løpet av året har styret fått sjekket alle takene med tilbakemelding om at de er i orden uten noen behov for utbedringer, samtidig ble takrennene tømt og rensset.

Grunnet hærverk og tyveri har låsen til sykkelboden i 12B blitt skiftet ut, det samme gjelder postkassene også i 12 B.

Alle oppgangene har blitt bonet og vasket og styret har gått til leie av en hjertestarter som har blitt plassert i vaskeriet.

Dugnader og frivillig arbeide

Det gjennomføres dugnad hver vår og høst. Oppmøtet har vært godt og styret håper dette fortsetter. Godt oppmøte på dugnadene bidrar både til å holde felleskostnadene nede og til at vi blir bedre kjent med hverandre.

Flere beboere har utført viktige frivillige arbeidsoppgaver for borettslaget og grendehuset. Her kan plantegruppen nevnes spesielt, de gjør en viktig innsats for våre flotte uteområder. Styret vil rette en stor takk til dem som har vært med på slik frivillig innsats for bomiljøet.

Større oppgaver og vedlikehold

- 2019 — sjekking av alle tak, rensing av takrenner. Boning av alle oppgangene, bytte lås på sykkelrom i 12B, nye postkasser i 12B, leie av hjertestarter
- 2018 — ny vaktmester, ny gartner

Styret

Styret har e-post på korsgt@styrerommet.no. Se Korsgata Borettslags hjemmeside på www.korsgatabrl.no for ytterligere informasjon. Se også vibbo.no/korsgata for informasjon om den enkelte leilighet og for informasjon om borettslaget. Nettsiden vil legges til rette for kommunikasjon mellom styret og beboere.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes direkte for personlige oppdrag etter avtale, betales individuelt. Kontaktinfo: Jan Erik Sønderby, mob. 992 28 402.

Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Parkeringsplasser kan omsettes iht. bestemmelser i vedtektene. Kontakt styret for bestilling av elbillader.

Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan bestilles ved å sende epost til korsgt@styreverrommet.no.

Samme epostadr brukes for å endre navn på ringeklokke.

Postkasseskilt bestilles på egenhånd for egen regning, f eks. hos Lojal Renseri i Markveien.

Vaskeri

Se oppslag i vaskeriet for informasjon om åpningstider og tidspunkter for salg av polletter.

Grendehuset

Tidligere krevde grendehuset mye oppfølging fra styrets side, men etter at det ble satt strengere krav for leie har situasjonen bedret seg vesentlig, og ser nå ut til å fungere.

Gårdsrommet

Korsgata brl har felles gårdsrom med Stolmakergata 15 og Borettslaget Korsgata 22, og beboerne i de to nabohusene har i likhet med beboerne i vårt borettslag full adgang til hele gårdsrommet. De kan også parkere sykler i det låste sykkelburet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87835667. 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 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Korsgata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Sjekking av alle tak, rensing av takrenner.	
2018	Fjerning av kjøleelement	Lagt til rette for at man kan sette fryser i kjeller for de med behov
2017 - 2018	Reparasjon skadede takvinduer	Alle takvinduer inspisert
2017	Teknisk gjennomgang bygg	Grunnlag for 10-års vedlikeholdsplan
2017	Oppgradering sikringsskap	Skrusikringer byttet til automatsikringer med unntak av vaskeriet
2016	Maling av balkonger og vinduer utvendig	
2015 - 2016	Rens ventilasjonsanlegg	
2014 - 2015	Innkjøp av luftavfuktere	
2014 - 2015	Bytte av brannslukkingsapparater	Og defekte røykvarslere
2013	Nye lekeapparat.	Montert låsbart stakittgjerde ved sykkelparkering. Kontroll av brannslukningsutstyr og røykvarslere.
2012	Varmtvannsberedere med kurser skiftet	i 18. Ny vaskemaskin og tørketrommel i fellesvasker.
2011 - 2012	Gulvbelegg	Utskifting av gulvbelegg i trappeoppgangene 12 A og B
2010 - 2011	Gulvbelegg	Utskiftning av gulvbelegg i trappeoppgangene 12 C og 18.
2009 - 2010	Diverse	Utskiftning av V.V bredere i Korsgata 12 A, B og C. Utskiftning av alle inngangsdører inklusiv elektriske dør åpnere og nytt nøkkel system i Korsgata 12 A, B, C og Korsgata 18 samt vaskeri.
2008 - 2009	Diverse	Mindre rehabilitering av vaskeriet på grunn av lekkasje. Service på brannslukningsutstyr og supplering av detektorer.
2007 - 2008	Diverse	Malt vinduer. Reparasjon av tak og takrenner.
2006 - 2007	Diverse	Anskaffet ny sentrifuge til fellesvaskeriet. Boning av oppgangene. Maling av hagemøbler.
2005	Diverse	Maling av oppgangene. Reparasjon og flytting av boder i Korsgata 18. Utbedring av kjellerhals i Korsgata 12 C. Reparasjon av port. Rensing av takrenner.
2003	Diverse	Maling hagemøbler, inngangsdører og kjellerboder i Korsgata 18.

2003	Diverse	Utskifting av 2 overlyskupler (forsikringssak) og reparasjon av gradrenner i oppg. A og B. Oppgradering av UPC's kabelanlegg slik at det kan brukes til telefoni og bredbånd. Service på ventilasjonsanleggene. Reparasjoner av maskiner i fellesvaskeriet.
2001 - 2002	Diverse	Utskifting av brannslukkingsapparater og brannvarslere. Nytt callinganlegg.
2000	Utbedring av gårdsrommet.	
1999	Maling	Maling utvendig av betong og treflater, samt vinduer.

SAMEIET KORSGATA 16
ORG.NR. 986 478 132, KUNDENR. 857

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	399 116	496 989	400 000	338 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		399 116	496 989	400 000	338 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-142 030	-163 680	-130 000	-150 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-13 750	-4 375	-5 500	-14 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-15 160	-14 775	-15 500	-15 600
Konsulenthonorar	6	-3 998	-3 900	-2 800	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-27 641	-107 828	-110 000	-100 000
Forsikringer		-7 070	-6 772	-7 000	-7 400
Kommunale avgifter	8	-4 139	-3 780	-3 200	-4 600
Energi/fyring		-20 418	-20 820	-17 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 664	-948	-2 000	-2 000
Andre driftskostnader	9	-42 769	-71 530	-60 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-298 638	-438 409	-373 000	-393 600
DRIFTSRESULTAT		100 478	58 580	27 000	-55 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 641	5 201	0	8 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 641	5 201	0	8 000
ÅRSRESULTAT		108 118	63 781	27 000	-47 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		108 118	63 781		

SAMEIET KORSGATA 16
ORG.NR. 986 478 132, KUNDENR. 857

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	891 066	891 066
SUM ANLEGGSMIDLER		891 066	891 066
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	12	8 399	8 730
Driftskonto OBOS-banken		56 744	83 692
Driftskonto OBOS-banken II		12 701	11 752
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 267	9 064
Sparekonto OBOS-banken		930 756	773 331
Innestående i andre banker		50 245	77 053
SUM OMLØPSMIDLER		1 061 112	963 622
SUM EIENDELER		1 952 178	1 854 688
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 445 718	1 337 599
SUM EGENKAPITAL		1 445 718	1 337 599
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	13	464 000	464 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		464 000	464 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 854	17 967
Skyldige offentlige avgifter	14	7 919	19 604
Annen kortsiktig gjeld	15	13 687	15 518
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 460	53 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 952 178	1 854 688
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2020
Styret i Sameiet Korsgata 16

Per Østvold /s/

Torild Gjesvik /s/

Ola Klegseth /s/

Bjørn Pettersen /s/

Odd Steinar Aronsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

ANDRE INNTEKTER

Utleieinntekter	399 116
SUM ANDRE INNTEKTER	399 116

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 555
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 070
Lønn rengjøringshjelp	-70 678
Påløpte feriepenger	-13 687
Arbeidsgiveravgift	-20 041
SUM PERSONALKOSTNADER	-142 030

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-3 998
SUM KONSULENTHONORAR	-3 998

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 443
Drift/vedlikehold VVS	-2 056
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 110
Kostnader leiligheter, lokaler	-20 032
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 641

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 139
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 139

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-946
Driftsmateriell	-19 975
Lyspærer og sikringer	-351
Renhold ved firmaer (matter)	-5 709
Andre fremmede tjenester (Eventum)	-7 509
Kontor- og datarekvisita	-1 863
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-193
Andre kontorkostnader	-1 631
Telefon/bredbånd	-188
Porto	-37
Reisekostnader	-510
Bank- og kortgebyr	-3 029
Velferdskostnader	-829
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 769

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 425
Andre renteinntekter	16
SUM FINANSINNTEKTER	7 641

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 1987	711 066
Avskrevet tidligere år	-572 593
Korrigering, tilbakeføring avskrivninger 2012 p.g.a endret regnskapsprinsipp	572 593

KJØKKEN

Tilbang 2003	180 000
Avskrevet tidligere år	-144 000
Korrigering, tilbakeføring avskrivninger 2012 p.g.a endret regnskapsprinsipp	144 000

SUM BYGNINGER**891 066**

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.228/bnr.129

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

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer tillitsvalgte, debetkort	712
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	7 687

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER**8 399**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 13**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-464 000
----------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-464 000****NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 267
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 652

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-7 919****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 687
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-13 687**