

Til andelseierne i Korsgata Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 10. juni 2021 kl. 18.00 i Grendehuset, Korsgata 16.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Korsgata Borettslag det kommende året.

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 torsdag 10. juni 2021 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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 16.03.2021
Styret i Korsgata Borettslag

Odd Steinar Aronsen Karl Tore Østvold Inge Fjeld Birgitte Fleksem Vibeke Sanne

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Vibeke Sanne	Korsgata 12 C
Varamedlem	Nicolai Hytten	Korsgata 12 B
Varamedlem	Karin Bjørg Marthinsen	Korsgata 12 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Inge Fjeld

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 ansettelse.

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 (borett), 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 to ansatte med arbeidsavtaler basert på innsending av timelister som bistår borettslaget med mindre oppgaver. Det er ikke rapportert om skader i 2020.

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 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 603 390.

Dette er kr 76 390 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra grendehuset 2019, samt etterskuddsvis innkrevd eiendomsskatt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 335 595.

Dette er kr _ lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsinkelse i planlagte prosjekter pga korona, samt lavere kostnader på energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 299 188 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 31.12.2020 kr 2 047 944 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. 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 høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Korsgata Borettslag.

Lån

Korsgata Borettslag har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med ca. 2,5% iht. brev til styret av 30.11.2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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. 31.12.2020 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 2020, 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 2020, 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, 23. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 806 711	1 652 449	1 806 711	2 047 944
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	299 188	154 262	-41 250	227 970
Økning egenkapital i fellesanlegg	-57 955	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	241 233	154 262	-41 250	227 970
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 047 944	1 806 711	1 765 461	2 275 914

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 296 526	1 892 636
Kortsiktig gjeld	-248 582	-85 925
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 047 944	1 806 711

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 532 980	2 537 244	2 510 000	2 516 000
Andre inntekter	3	70 410	16 983	17 000	17 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 603 390	2 554 227	2 527 000	2 533 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-109 940	-158 219	-150 000	-51 300
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-5 170	-5 325	-6 900	-6 200
Forretningsførerhonorar		-99 350	-96 830	-99 350	-101 840
Konsulenthonorar	7	-7 804	-11 045	-7 000	-9 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-10 800	-10 800
Drift og vedlikehold	8	-504 996	-492 847	-600 000	-600 000
Forsikringer		-163 938	-149 065	-164 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-565 643	-512 949	-540 000	-399 690
Garasjer	10	-235 200	-235 200	-235 200	-235 200
Energi/fyring		-160 781	-228 505	-240 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 653	-191 483	-195 000	-199 000
Andre driftskostnader	11	-157 319	-206 226	-200 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 335 595	-2 418 493	-2 568 250	-2 305 030
DRIFTSRESULTAT		267 795	135 734	-41 250	227 970
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 393	18 595	0	0
Finanskostnader		0	-67	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		31 393	18 528	0	0
ÅRSRESULTAT		299 188	154 262	-41 250	227 970
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		299 188	154 262		

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	29 690 617	29 690 617
Tomt		3 359 383	3 359 383
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 18	716 209	658 253
SUM ANLEGGSMIDLER		33 766 209	33 708 253
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		238 661	55 411
Driftskonto OBOS-banken		561 070	192 919
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	4 972
Sparekonto OBOS-banken		1 496 795	1 639 334
SUM OMLØPSMIDLER		2 296 526	1 892 636
SUM EIENDELER		36 062 735	35 600 889
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		23 364 052	23 064 864
SUM EGENKAPITAL		23 369 452	23 070 264
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	12 444 700	12 444 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 444 700	12 444 700
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		221 294	60 707
Skyldige offentlige avgifter	15	2 376	9 856
Annen kortsiktig gjeld	16	24 913	15 363
SUM KORTSIKTIG GJELD		248 582	85 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 062 735	35 600 889

Pantstillelse	17	12 444 700	12 444 700
Garantiansvar	18	489 317	506 460

Oslo, 16.03.2021
Styret i Korsgata Borettslag

Odd Steinar Aronsen/s/

Karl Tore Østvold Inge Fjeld/s/

Birgitte Fleksem/s/

Vibeke Sanne/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 257 080
Garasje	235 200
Eiendomsskatt	21 800
Forretningslokale	18 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 532 980

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	2 240
Viderefakturering andel driftskostnad gårdsrom, Korsgata 22 Borettslaget	7 000
Viderefakturering andel driftskostnad gårdsrom, Borettslag Stolmakergata 15	7 000
Sameiet Korsgata 16, Grendehuset, avregning 2019	54 170
SUM ANDRE INNETEKTER	70 410

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-71 975
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-1 109
Påløpte feriepenger	-9 810
Arbeidsgiveravgift	-28 452
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 405
SUM PERSONALKOSTNADER	-109 940

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 2019/2020, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 939, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 170.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 804
SUM KONSULENTHONORAR	-7 804

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-343 623
Drift/vedlikehold VVS	-16 525
Drift/vedlikehold elektro	-7 799
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 955
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 426
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-668
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-504 996

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 825
Vann- og avløpsavgift	-330 333
Renovasjonsavgift	-213 484
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-565 643

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Leie	-235 200
SUM KOSTNADER GARASJER	-235 200
SUM GARASJER	-235 200

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 667
Driftsmateriell	-1 394
Lyspærer og sikringer	-3 122
Vaktmestertjenester	-16 604
Renhold ved firmaer	-92 650
Andre fremmede tjenester	-300
Kontor- og datarekvisita	-2 078
Trykksaker	-1 064
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 939
Andre kontorkostnader	-1 628
Telefon, annet	-1 655
Porto	-1 193
Bank- og kortgebyr	-2 463
Velferdskostnader	-7 563
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 319

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 461
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 011
Andre renteinntekter	3 785
SUM FINANSINTEKTER	31 393

NOTE: 13**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: 14**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 376
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 376

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 517
Påløpte kostnader	-22 396
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-24 913

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.

NOTE: 17**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. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 18**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 489 317

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.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Per Østvold Korsgata 12 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Inge Fjeld Korsgata 12 A

Tore Østvold Korsgata 12 B

Birgitte Fleksem Korsgata 12 B

Styremedlem som ikke er på valg:

Vibeke Sanne Korsgata 12 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Nicolai Hytten Korsgata 12 B

2. Bård Hustveit Korsgata 12 C

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Østvold Korsgata 12 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Birgitte Fleksem Korsgata 12 B

E. Som valgkomité for 1 år foreslås, (foreslått av styret):

Lars Alldén Korsgata 12 C

Jon Nicolaisen Korsgata 12 B

I valgkomiteen for Korsgata Borettslag

Lars Allden

Jon Nicolaisen

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det har fra forrige generalforsamling til beretning blitt holdt fire styremøter til tross for en rekke koronabegrensninger. Styret har i denne perioden som vanlig arbeidet med et bredt spekter av oppgaver.

Det har vært henvendelser fra beboerne, alt fra naboklager, behov for flere nøkler samt forsikringssaker.

I løpet av året har samtlige oppganger blitt malt, og målere har blitt installert på begge av borettslagets vanninntak, dette vil resultere i en vesentlig reduksjon av vann og avløpskostnader for borettslaget fra Oslo kommune. Radon målere har blitt utlevert til leilighetene i først og annen etasje for å sjekke hvorvidt vi er berørt – her avventer vi resultatet. I løpet av våren vil begge våre to små plener blir oppgradert, få et nytt lag med jord slik at de blir jevnere og få et lag med ferdigplen.

Dugnader og frivillig arbeide

Til tross for at koronaen har det blitt gjennomført dugnader både vår og høst. Oppmøtet har vært under rådende omstendigheter vært brukbart.

Styret

Samme som side 18 i innkalling til generalforsamlingen 2020.

Retningslinjer for styrearbeid

Samme som side 18

Vaktmester

Dessverre så døde vår kjære vaktmester, Jan Erik Sønderby sist sommer, noe som betydde at vi måtte finne en ny vaktmester. I samarbeide med Torvbakkgata borettslag fant vi etter noe jobbing å ansette en vaktmester fra Oslo Bygårdsdrift as. Vedkommende jobber hos oss en dag i uken, torsdager. Han kan kontaktes direkte for personlige oppdrag etter avtale, betales individuelt. Siden vi gikk fra en daglig vaktmestertjeneste til en gang i uken, ansatte vi også en hjelpvaktmester, Dorthe Sanne, datter av styremedlem Vibeke Sanne, til å gjøre noe forfallende arbeide samt skifte lypærer ved behov.

Renhold

Borettslaget har skiftet vaskebyrå og har nå Oslo Bygårdsdrift som ansvarlige for renhold av fellesarealene.

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.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Borettslaget har avtale med Oslo Bygårdsdrift AS.

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Bygårdsdrift AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan bestilles ved å sende epost til korsgt@styreverrommet.no. Samme e-postadresse 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 Borettslag 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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 Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. 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

2021	Ny porttelefon og brikker inngangsdører	Delfigo porttelefon
2020 - 2021	Vannmålere	
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 sikringskap	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	Utskifting av gulvbelegg i trappeoppgangene 12 C og 18.
2009 - 2010	Diverse	Utskifting av V.V bredere i Korsgata 12 A, B og C. Utskifting 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	163 150	399 116	338 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		163 150	399 116	338 000	150 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-72 614	-142 030	-150 000	-150 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-11 631	-13 750	-14 000	-14 000
Andre honorarer		-40 000	0	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-15 550	-15 160	-15 600	-16 000
Konsulenthonorar	6	-1 575	-3 998	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-133 632	-27 641	-100 000	-20 000
Forsikringer		-7 687	-7 070	-7 400	-8 100
Kommunale avgifter	8	-4 573	-4 139	-4 600	-4 650
Energi/fyring		-11 080	-20 418	-17 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 607	-1 664	-2 000	0
Andre driftskostnader	9	-23 892	-42 769	-60 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-343 840	-298 638	-393 600	-322 750
DRIFTSRESULTAT		-180 690	100 478	-55 600	-172 750
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 396	7 641	8 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 396	7 641	8 000	0
ÅRSRESULTAT		-176 295	108 118	-47 600	-172 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	108 118		
Fra opptjent egenkapital		-176 295	0		

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	891 066	891 066
SUM ANLEGGSMIDLER		891 066	891 066
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	7 687
Andre kortsiktige fordringer		0	712
Driftskonto OBOS-banken		55 739	56 744
Driftskonto OBOS-banken II		12 701	12 701
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 198	2 267
Sparekonto OBOS-banken		785 081	930 756
Innestående i andre banker		6 956	50 245
SUM OMLØPSMIDLER		867 674	1 061 112
SUM EIENDELER		1 758 740	1 952 178
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 269 423	1 445 718
SUM EGENKAPITAL		1 269 423	1 445 718
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	12	464 000	464 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		464 000	464 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 131	20 854
Skyldige offentlige avgifter	13	11 819	7 919
Annen kortsiktig gjeld	14	7 367	13 687
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 317	42 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 758 740	1 952 178

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 15.02.2021
Styret i Sameiet Korsgata 16

Per Østvold/s/	Ola Klegseth/s/	Bjørn Pettersen/s/
Kirsti Hove Steffensen/s/	Odd Steinar Aronsen/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

HØVEDREGEL 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	311 800
Refunderte utleieinntekter	-148 650
SUM ANDRE INNTEKTER	163 150

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 555
Lønn rengjøringshjelp	-22 186
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-4 529
Påløpte feriepenger	-4 846
Arbeidsgiveravgift	-15 875
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 548
Yrkesskadeforsikring	-1 171

SUM

PERSONALKOSTNADER	-72 614
--------------------------	----------------

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 2019/2020, og er på kr 20 000.

I tillegg er det utbetalt kr 40 000,- i andre honoarer til nestleder for jobben som utleie-ansvarlig (kr 20 000,- for 2019 og kr 20 000,- for 2020).

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 631.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 575
SUM KONSULENTHONORAR	-1 575

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-127 041
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 173
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-725
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 693
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-133 632

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 573
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 573

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-595
Driftsmateriell	-724
Renhold ved firmaer	-10 347
Andre fremmede tjenester	-5 086
Kontor- og datarekvisita	-420
Andre kontorkostnader	-4 194
Bank- og kortgebyr	-2 527
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 892

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	67
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 325
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	4 396

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**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-464 000
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 198
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 621

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 819
---	----------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 846
Påløpte kostnader	-2 522

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 367
-----------------------------------	---------------
