



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 662 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KURLAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 214 478	14 924 672
Sum inntekter		15 214 478	14 924 672
Kostnader			
Lønnskostnad		1 226 497	1 166 172
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 547	51 797
Annen driftskostnad		9 443 556	10 506 084
Sum kostnader		10 737 600	11 724 053
Driftsresultat		4 476 878	3 200 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		175 900	11 874
Sum finansinntekter		175 900	11 874
Annen finanskostnad		1 085 129	668 210
Sum finanskostnader		1 085 129	668 210
Netto finans		-909 229	-656 336
Ordinært resultat før skattekostnad		3 567 648	2 544 283
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 567 648	2 544 283
Årsresultat		3 567 648	2 544 283
Totalresultat		3 567 648	2 544 283
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 567 648	2 544 283
Sum overføringer og disponeringer		3 567 648	2 544 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		96 597 546	96 597 546
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		590 629	658 176
Sum varige driftsmidler		97 188 175	97 255 722
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		308 152	
Sum finansielle anleggsmidler		308 152	0
Sum anleggsmidler		97 496 327	97 255 722
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		244 966	202 444
Sum fordringer		244 966	202 444
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 765 113	9 394 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 765 113	9 394 237
Sum omløpsmidler		11 010 079	9 596 680
SUM EIENDELER		108 506 406	106 852 402



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		28 600	28 600
Sum innskutt egenkapital		28 600	28 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 579 171	43 011 522
Sum opptjent egenkapital		46 579 171	43 011 522
Sum egenkapital		46 607 771	43 040 122
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 596 540	42 311 567
Øvrig langsiktig gjeld		20 686 916	20 380 300
Sum annen langsiktig gjeld		61 283 456	62 691 867
Sum langsiktig gjeld		61 283 456	62 691 867
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 756	40 341
Leverandørgjeld		397 345	651 504
Skyldige offentlige avgifter		62 441	56 659
Annen kortsiktig gjeld		66 637	371 909
Sum kortsiktig gjeld		615 179	1 120 413
Sum gjeld		61 898 636	63 812 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 506 406	106 852 402



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393811

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 662 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KURLAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 951 662 992
KURLAND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 214 478	14 924 672
Sum inntekter		15 214 478	14 924 672
Kostnader			
Lønnskostnad		1 226 497	1 166 172
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 547	51 797
Annen driftskostnad		9 443 556	10 506 084
Sum kostnader		10 737 600	11 724 053
Driftsresultat		4 476 878	3 200 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		175 900	11 874
Sum finansinntekter		175 900	11 874
Annen finanskostnad		1 085 129	668 210
Sum finanskostnader		1 085 129	668 210
Netto finans		-909 229	-656 336
Ordinært resultat før skattekostnad		3 567 648	2 544 283
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 567 648	2 544 283
Årsresultat		3 567 648	2 544 283
Totalresultat		3 567 648	2 544 283
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 567 648	2 544 283
Sum overføringer og disponeringer		3 567 648	2 544 283



Organisasjonsnr: 951 662 992
KURLAND BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

96 597 546

96 597 546

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

590 629

658 176

Sum varige driftsmidler

97 188 175

97 255 722

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

308 152

Sum finansielle

anleggsmidler

308 152

0

Sum anleggsmidler

97 496 327

97 255 722

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

244 966

202 444

Sum fordringer

244 966

202 444

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

10 765 113

9 394 237

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

10 765 113

9 394 237

Sum omløpsmidler

11 010 079

9 596 680

SUM EIENDELER

108 506 406

106 852 402

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

28 600

28 600

Annen innskutt egenkapital



Sum innskutt egenkapital	28 600	28 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	46 579 171	43 011 522
Sum opptjent egenkapital	46 579 171	43 011 522
Sum egenkapital	46 607 771	43 040 122
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 596 540	42 311 567
Øvrig langsiktig gjeld	20 686 916	20 380 300
Sum annen langsiktig gjeld	61 283 456	62 691 867
Sum langsiktig gjeld	61 283 456	62 691 867
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	88 756	40 341
Leverandørgjeld	397 345	651 504
Skyldige offentlige avgifter	62 441	56 659
Annen kortsiktig gjeld	66 637	371 909
Sum kortsiktig gjeld	615 179	1 120 413
Sum gjeld	61 898 636	63 812 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	108 506 406	106 852 402



Organisasjonsnr: 951 662 992
KURLAND BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.50

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Kurland Borettslag

27. april 2023

Selskapsnummer: 454





Velkommen til årsmøte i Kurland Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2023 kl. 18:00, Kurlandstien 54-56 (Velferdslokalet).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Avvikling av trafikkutvalget
8. Salg av ny garasje plasser
9. Solceller på taket på en av blokkene - forespørsel om fullmakt
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité
13. Valg av Miljøutvalg/ Trafikkutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Kurland Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Guri Hellstrøm Pettersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000



Sak 7

Avvikling av trafikktutvalget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bommen er på plass og det er mindre trafikk inn i borettslaget. Det har ikke vært noe engasjement i trafikktutvalget de siste årene, og styret foreslår å avviklet/nedlegge Trafikktutvalget. Styret foreslår videre å la Miljøutvalget ta ansvaret hvis det skulle dukke opp noe behov ifm. trafikk i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 8

Salg av ny garasjeplasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fikk fullmakt i fjor til å omgjøre en del boder til garasjeplasser. Opprinnelig plan var å leie ut disse plassene til beboere som ikke har garasjeplass per d.d. Styret har vurdert situasjon og ønsker i stedet å selge disse plassene til de som ikke har garasjeplass. Styret vil da legge følgende kriterier til grunn for salg av plassene:

- Plassene selges **kun** til beboere som ikke har garasjeplass i dag -ingen unntak. Det innebærer også at det kun er en garasjeplass pr. boenhet.
- Hvis det er flere kjøpere enn plasser som er til salgs, vil plassene bli solgt etter ansiennitet på botid i borettslaget. (ikke etter Obos medlemskap)
- Plasser som ikke blir solgt, vil bli utleid til beboere uten garasjeplass etter ansiennitet på botid i borettslaget. Hvis det er plasser igjen som ikke er utleid, vil andre beboere få mulighet til å leie etter ansiennitet i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 9

Solceller på taket på en av blokkene - forespørsel om fullmakt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med høye strømpriser og forventninger om at de vil holde seg høye fremover, ser styret på aktuelle muligheter for å minske strømforbruket og dermed felleskostnadene i borettslaget. Solcellepaneler på taket er et alternativ som styret har sett nærmere på, og har innhentet et tilbud på installasjon fra foreløpig en leverandør. Oslo kommune gir for tiden støtte til installasjon av solcellepaneler. Styret mener det kan være aktuelt til å begynne med å installere solceller på taket til en av blokkene for å få erfaring med hvor stor effekt vi kan få ut av et slikt anlegg. Vi vil da ha et bedre grunnlag til å vurdere om det er aktuelt å installere solceller på flere av takene. Saken vil bli nærmere belyst på generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å gå videre med arbeidet og til eventuelt å installere solcellepaneler på taket til en av blokkene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Guri Hellstrøm Pettersen
- Mona Torp

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1 Gunnar Hannestad
- 2 Laila El Idrissi
- 3 Dagfinn Vålandsmyr
- 4 Imran Dar

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Muhammad Qasim Awan

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mona Torp



Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 5 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Atle Rønning
- Imran Dar
- Laila El Idrissi
- Mohammed El Messaouri
- Veronica Engblom

Sak 13

Valg av Miljøutvalg/ Trafikkutvalg

Roller og kandidater

Valg av 10 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Erik Mathisen
- Finn-Tore Bjørnsand
- Imran Dar
- Khansa Ali
- Laila El Idrissi
- Mohammed El Messaouri
- Mustapha N. El-Sabagh
- Saima Mushtaq
- Tonje Belibi
- Wera J. Langsether



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Muhammad Qasim Awan	Kurlandstien 26 H
Nestleder	Guri Hellstrøm Pettersen	Kurlandstien 2
Styremedlem	Filip Hansen	Kurlandstien 18 G
Styremedlem	Ole Trygve Rolfsjord	Kurlandstien 38
Styremedlem	Mona Torp	Kurlandstien 8 B
Varamedlem	Razegheh Alavi	Kurlandstien 58
Varamedlem	Laila El Idrissi	Kurlandstien 44
Varamedlem	Gunnar Rando Hannestad	Kurlandstien 32 C
Varamedlem	Dagfinn Vålandsmyr	Kurlandstien 32 H

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Muhammad Qasim Awan Kurlandstien 26 H

Varadelegert

Mona Torp Kurlandstien 8 B

Valgkomiteen

Imran Aziz Dar Kurlandstien 18 F
Laila El Idrissi Kurlandstien 44
Veronica Engblom Kurlandstien 6
Atle Rønning Kurlandstien 18 C

Miljøutvalg/Trafikkutvalg

Laila El Idrissi Kurlandstien 44
Mohammed El Messaouri Kurlandstien 46
Tonje Belibi, Kurlandstien 10 D
Saima Mushtaq Kurlandstien 54
Khansa Ali Kurlandstien 26 H
Imran Dar Kurlandstien 18 F

Generelle opplysninger om Kurland Borettslag

Borettslaget består av 286 andelsleiligheter.

Kurland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951662992, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

105 482 483 484 485
486

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten ble kjøpt i 1986.



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.

Kurland Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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.

Kurland Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Møter

Det ble avholdt 18 styremøter i beretningsåret (inkludert budsjett- og regnskapsmøter), og ca. 210 saker er behandlet. Generalforsamling med fysisk oppmøte ble avholdt 23.05.2022.

Vaktmester

Ny vaktmester ble ansatt i januar 2022 etter at den forrige begynte i ny jobb. Styret fremforhandlet også en avtale med et selskap som skal kunne bistå med vikarvaktmester. I tillegg er det gjort avtale med en person som kan avhjelpe vaktmesteren i perioder med ekstra mye arbeid.

Økonomi 2022

Det påløper en del utgifter som kommer av boligmassens alder. Mye arbeid ble lagt i rehabiliteringen av hele borettslaget før det ble ferdigstilt i 2006. Tingene det ikke ble gjort noe med i den forbindelse kommer imidlertid i årene framover, og styret jobber hele tiden med å kunne planlegge nødvendige arbeider. Allikevel må noe løses etter hvert som behovene oppstår.

Strøm

De økte strømprisene har påvirket borettslagets økonomi i 2022. Styret har hatt gjennomgang av målepunktene og sett på muligheter for strømsparing i fellesarealene. Temperaturen i oppgangene i blokkene har blitt senket til 10 °C. Lysarmaturene i garasjelegget skal skiftes.



Inngangspartier

Inngangspartiene i blokkene på øvre tun ble byttet ut i 2019. I løpet av 2021 skulle også inngangspartiene på nedre tun vært byttet. COVID-19 smittesituasjonen og problemer hos leverandøren har imidlertid gjort at det har oppstått forsinkelser og 11 inngangspartier gjenstår fortsatt. Disse vil bli byttet ut i 2023.

Omtrekking av tak på blokker og mellomtak

En tilstandsrapport for takene på blokkene viste at takbelegget er i bedre tilstand enn forventet. Det gjør at vi kan gjøre mindre omfattende forbedringer som vil kunne forlenge takenes levetid med flere år. Avtale om slike forbedringer ble inngått og arbeidet ble gjennomført i 2022. Det blir årlig utbedring og kontroll av takene fremover.

Renovasjon

Borettslaget betaler for hvert hentepunkt de tømmer avfallsdunker. Styret bestemte i 2021 at borettslaget skal gå over til nedgravde søppeldunker slik de har i flere nærliggende borettslag. Dette vil gjøre at borettslaget i fremtiden reduserer renovasjonsavgiften pga. færre hentepunkter.

Det har vært krevende å finne beste plassering for avfallsdunkene, da det er mange hensyn å ta, både til beboerne og til infrastruktur som kabler og rør som ligger nedgravd i bakken. Arbeidet var planlagt påbegynt i 2022, men forsinkelser i saksbehandlingen hos Oslo kommune gjør at arbeidet først blir gjennomført i 2023.

TV – bredbånd – internett – parabol

Telia (tidl.GET) leverer TV-, internett- og telefonitjenester til borettslaget. Fibernett ble installert i 2017. Etter å ha vurdert flere andre leverandører, er ny avtale med Telia fremforhandlet. Denne trådte i kraft i 1- februar 2023. Ved feil og mangler i nett/TV kan Telia kontaktes på telefon 92405050 eller på www.telia.no Ved å logge inn på MinTelia er det mulig å endre på kanalvalgene dine eller å velge tilleggspakker til grunnpakken som borettslaget dekker.

Lynet Internett tilbyr fibernett bredbånd til alle blokkleiligheter. Abonnement bekostes av beboer og alle avtaler gjøres med Lynet direkte. De kan kontaktes på telefon 21993366 eller på hjemmesiden www.lynet.no

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på fasadevegg (panel) eller tak. Parabol tillates kun plassert på verandagulv, ikke synlig over verandakant. Det finnes anordninger som gjør at parabolen kan heves når den er i bruk, og senkes etter bruk. Styret anbefaler denne løsningen for beboere med behov for slik antenne.

EL-anlegg og brannvern

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern vedr. informasjon om brannvern og brannforebyggende tiltak. Alle husstander har blitt oppsøkt for årlig kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater. Den første rapporten styret fikk fra Norsk Brannvern var svært mangelfull, noe som førte til at Norsk Brannvern måtte gjennomføre kontrollen en ekstra gang. Kontrollen i 2022/2023 viste at det fortsatt er en del boenheter som ikke har det påbudte eller godkjente utstyret. Brannslukningsapparater som var gått ut på dato eller kom til å gjøre det før neste kontrollrunde, ble i år byttet ut av kontrollørene fra Norsk Brannvern. Det er ikke valgfritt å ha slikt utstyr og styret vil fortsette å følge opp dette i 2023. Hvis du mangler røykvarsler eller brannslukker, ta kontakt med styret. Husk at dette gjelder både din egen og dine naboers sikkerhet!



Omgjøring av boder til parkeringsplasser

Arbeidet med å omgjøre boder og 1 rom med kjølebod til parkeringsplasser i garasjeanlegget, ble påbegynt i 2022. Plassene vil enten bli utleid eller solgt etter ansiennitet til beboere som ikke har parkeringsplass i garasjeanlegget fra før.

Miljøutvalgets/trafikkutvalgets rapport

Lekeapparater/Miljøtiltak

Nye lekeapparater ble satt opp på nedre tun etter at Miljøutvalget hadde søkt og fått tilskudd fra Oslo kommune. Det ble arrangert seniormiddag, seniorturog handletur til Sverige.

Informasjon

TRAFIKK – BOM – PARKERING

Til tross for at kun nødvendig kjøring og parkering (syketransport, henting/ levering av flyttelass/ innbo, søppelkjøring o.a.) er tillatt i borettslaget, har det vært registrert mye unødvendig og ulovlig kjøring. Styret fikk derfor i 2021 satt opp betalingsbom nedenfor handicapgarasjene ved innkjøring til øvre tun, etter at kommunen hadde satt opp bom ved samme innkjøring ved søppelcontainerne. Dette har redusert kjøringen i borettslaget betydelig, og vi håper effekten fortsatt vil vare. Man må imidlertid fortsatt huske på at nødvendig kjøring skal være hensynsfull og foregå i lav fart; det vil si gangfart. Fartsdempere legges ut i sommerhalvåret på våre egne veier.

P-Service AS har parkeringskontrollen. Parkeringskortene som er delt ut er gyldige ut 2024. Gjester kan parkere sammenhengende i 3 dager. Vakttelefon P-Service: 41255384.

Alle kjøretøy på vår parkeringsplass skal ha gyldig og riktig utfylt P-kort (gjestekort eller beboerkort) godt synlig gjennom frontrute. Beboerkort kan bare utstedes til personer som er folkeregistrert i borettslaget. P-kort må være på plass i kjøretøyet senest 15 minutter etter parkering. Beboere må sette seg inn i bestemmelsene, informere sine gjester og avtale en ordning med henting/ levering og tilbakelevering av gjestekort. Reglene finner du også på borettslagets nettside og på skilt ved innkjøring til P-plass.

Beboere som ikke har hentet sine P-kort/ gjestekort kan kontakte styret: styret@kurlandborettslag.no

Ved behov for parkering andre steder i borettslaget, eller man ved spesielle anledninger har behov for flere gjestekort, skal det benyttes særskilt parkeringstillatelse med begrenset gyldighetstid, utstedt av vaktmester eller styret.

Ved visning av leilighet ifm salg, kan megler eller andelseier kontakte styret for å gjøre avtale om parkering.

Parkering og kjøring på plener, stikkveier eller inngangsparti/ forhage som hører til den enkeltes leilighet, er aldri tillatt da plen og steinheller ikke er dimensjonert for dette. Parkering der blir alltid ilagt bot.

HJEMMESIDEN – INTRANETT

Borettslagets hjemmeside med informasjon om vedtekter, husordensregler mm ligger på: www.kurlandborettslag.no

OBOS har sendt ut informasjon om elektronisk kommunikasjon til alle andelseiere. Hvis du ikke har mottatt denne kan det være lurt å sjekke om din kontaktinformasjon hos OBOS er korrekt. Den nye løsningen fra OBOS tilrettelegger for styret slik at vi også kan benytte denne informasjonen til å kommunisere med våre andelseiere elektronisk. Alt lagres og oppdateres hos OBOS slik at GDPR er ivaretatt. Hvis man ikke ønsker å få informasjonen elektronisk må man reservere seg ved å melde fra til OBOS sentralt.

GARASJEANLEGG

De fleste leiligheter har fast biloppstillingsplass i garasjeanlegget. På denne plassen skal det av sikkerhetsmessige årsaker, ikke oppbevares annet enn evt. ett sett hjul. Alt annet kan andelseier bli pålagt å fjerne eller det kan bli fjernet for andelseiers regning. **Andelseier kan kun gjøre avtale om utleie av plassen sin til andre som bor i Kurland Borettslag. Det er ikke tillatt å gi tilgang (nøkkel/åpner) til noen andre.**

Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjeanleggene og skal heller ikke ha egen nøkkel dit.

RYDDING OG SNØMÅKING I KURLANDSTIEN

Oslo kommune har ansvar for rydding, snømåking, feiing, asfaltering og det som er nødvendig for å holde Kurlandstien åpen og i god stand. Siden adkomstveien til borettslaget er definert som gang- og sykkelvei, er det kommunale vedlikeholdet lavere prioritert enn andre veier og gater i byen.

Vaktmester har utstyr som dekker det alminnelige behovet for snørydding på stikkveiene i borettslaget.

OPPGANGER OG TRAPPEROM



SYKLER, BARNEVOGNER, SPORTSUTSTYR M.M.



Det er **ikke** tillatt å oppbevare sko, sykler, barnevogner, sportsutstyr eller andre private eiendeler i oppgangen (gjelder også på egen dørmatte).

Årsaken til forbudet av slike gjenstander, er brannfaren, hindring av alminnelig framkommelighet og at vaskebyrået ikke får gjort jobben sin.

Styret ber om at forbudet respekteres og at gjenstander i daglig bruk plasseres i sykkelboden (tidl. sjaktrom). Nøkkel til «sykkelboden» er den samme som til oppgangens inngangsdør. Alt som **ikke er merket med navn/leil.nr.** skal oppbevares i privat bod.

Trapperommet i 1. etasje er kun forbeholdt rullestoler og rullatorer.

Gjester som har med barnevogn kan, under besøket, plassere den i yttergangen ved postkassene.

Gjenstander som allikevel blir hensatt i oppgangen, vil bli fjernet av vaktmester.

LEVE SAMMEN I KURLAND BORETTSLAG

Det er krevende å leve så tett på hverandre som vi gjør i et stort borettslag. Det blir derfor ekstra viktig at vi oppfører oss bra mot hverandre og at alle henvendelser skjer på en ordentlig måte. Vær spesielt oppmerksomme på barna og språkbruken dem imellom, da vi har opplevd at den til tider har vært støtende og ekskluderende.

AVFALL OG KILDESORTERING

Husk kildesortering! Kun papp, papir og drikkekartong skal i papp- og papircontainere. Oslo kommune fakturerer borettslaget for sortering og ekstra tømning når papp- og papircontainere inneholder isopor, plank, plast og restavfall. Får styret kjennskap til hvem som står bak ulovlig avfallshåndtering, får vedkommende en regning som tilsvarende utgiftene til merarbeid og transport.

Husholdningsavfall skal kastes i miljøhus reservert for oppgang eller rekkehus. Rekkehusbeboere med egne søppelkasser benytter disse. Søppel og matavfall må ikke samles på veranda eller kastes derfra! Det er heller ikke tillatt å kaste avfall (mat) i og omkring borettslaget. Dette tiltrekker seg skadedyr (rotter, mus, måker osv)

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn - HUSK DOBBEL KNUTE.

Grønne og lilla poser til henholdsvis matavfall og plastemballasje er gratis - og kan bl.a. hentes på Coop Extra på Furuset Senter eller på KIWI i Jerikoveien. Restavfall som ikke kan pakkes inn - eller er for stort for miljøhus og søppelkasser, må leveres på gjenbruksstasjon. Nærmeste gjenbruksstasjon er Haraldrud med innkjøring fra Brobekkveien 87. Der er det gratis å levere avfall som er sortert/sorteres på stedet.

TILKOBLING TIL VARMTVANNSRØR

Det er ikke tillatt å koble oppvask- eller vaskemaskin til varmtvannsrør. Dette reduserer andre beboeres vanntilførsel og fører til økte utgifter for borettslaget.

KJØKKENVIFTE OG VENTILATOR

Kjøkkenvifte skal ikke kobles til avtrekksventilator i blokkene. Dette medfører at luft og støv fra leiligheten blåses inn i andre boliger i oppgangen. Kun kjøkkenvifte med kullfilter kan brukes i blokkene.

VENTILASJON OG OPPVARMING

Lufteluker, lufteventiler (på vindu) og avtrekksventiler må aldri stenges helt, selv om det er kaldt ute. Tette ventiler gir dårlig inneluft med høy luftfuktighet og fare for råteskader og mugg. Sørg også for god lufting når tørketrommel benyttes. Stengte ventiler kan også bidra til vondt i leiligheten.

Alle leiligheter skal være oppvarmet gjennom vinteren. Kalde leiligheter kan forårsake sprengte vannrør og lekkasjer i egen og andres bolig. Ved bygningsmessige skader grunnet uaktsomhet, kan andelseier stilles ansvarlig for kostnader til utbedring.

I rekkehus skal varmekabel være påskrudd i vinterhalvåret for å unngå frostskafer i sokkel. Bryter til kabel finnes i sikringsskapet.

Rekkehusbeboere kan montere **varmepumpe** for egen regning. Slik pumpe monteres i så fall på inngangs- eller hageside, men **ikke** på gavl-/ endevegg. Ifølge forskrifter fra Plan- og Bygningsetaten, må varmepumper ikke festes høyere på veggen enn maks. 1 meter over bakken. De som ønsker å dekke til/ beskytte sin pumpe med dertil egnet trekasse, kan kontakte vaktmester og få maling i samme farge som rekkehuset. Varmepumpeskjulere selges i de fleste byggevarehus.

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i blokkene ifølge forskrifter fra Plan- og Bygningsetaten.



VANNLEKKASJER

Tette og tilstoppede vannlåser på kjøkkenet kan føre til skader i egen og andres leilighet. Det er derfor viktig at hver enkelt andelseier kontrollerer, vasker og renser vannlåser og sluk med jevne mellomrom.

Beboer har selv ansvar for å fjerne snø fra egen veranda/ terrasse. I blokker må sluk og nedløpsrør på verandaer være åpne og tilgjengelige for å unngå lekkasjer når mildværet kommer. Det samme gjelder nedløp fra bod på kjøkkenveranda.

Om **høsten** kontrolleres dette ved å helle vann i renne - før kuldegradene kommer. Samarbeid gjerne med nabo over/under! Beboere i 1. etasje sjekker at utløp er åpent og ikke tett av snø eller annet.

UTEBODER, VEDSKJUL O.L. (rekkehus)

Styret presiserer at borettslaget ikke har ansvar for private boder, skjul, tak o.a. som er satt opp på eget initiativ inntil boligen, uten godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten og styret. Dersom de (eller bruken av dem) medfører skade på boligens ytterpanel eller noe som hører til borettslaget, bekostes utbedring av andelseier.

RØYKING FORBUDT

Røykeloven gjelder i alle lokaler hvor allmennheten har adgang, inkl. trappe-oppganger, garasjelegg og velferdsrom. Derfor er det ikke tillatt å røyke på disse stedene! Noen liker å ta en røyk utendørs på borettslagets fellesareal - for eks. foran blokkenes inngangsdører. Dette er ikke forbudt, men sigarettneiper og annet avfall skal fjernes før plassen forlates og det må vises hensyn til de som bor rundt! Flere som røyker på vei til garasjen er ubetenksomme og slenger fra seg sigaretten foran kjellerdøra. Overlat ikke opprydding til andre og tøm aldri aske, sneiper og lignende ut gjennom vindu eller fra veranda!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Driftsinntektene var til sammen kr. 15 214 478 i 2022.

Driftskostnadene var til sammen kr. -10 737 600 i 2022.

Finanskostnader var til sammen kr. -1 085 129 i 2022.

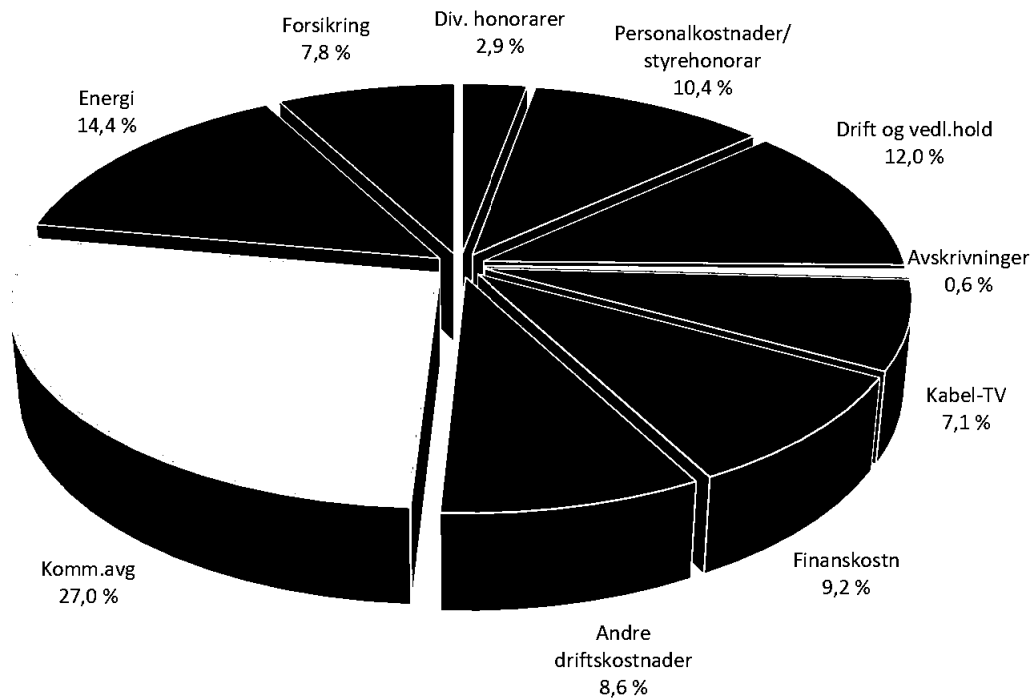
Resultat

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

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 554 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

**Forsikring**

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

Lån

Kurland Borettslag har 1 lån i Handelsbanken med flytende rente og månedlige annuiteter. Siste termin 07.2041

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økes med ca. 4,2%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kurland Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kurland Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapstørerselskap



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

Oslo, 2. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KURLAND BORETTSLAG 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 476 268	4 849 355	8 476 268	10 394 900
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 567 648	2 544 283	-47 409	118 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	67 547	51 797	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-210 006	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 715 027	-1 840 406	-1 875 000	-1 619 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	56 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 536	0	0	0
Kapitalutvidelse ny andel			3 024 244		
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 918 632	3 626 912	-1 922 409	-1 500 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 394 900	8 476 267	6 553 859	8 894 700
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		11 010 079	9 596 680		
Kortsiktig gjeld		-615 179	-1 120 413		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 394 900	8 476 267		



KURLAND BORETTSLAG ORG.NR. 951 662 992, KUNDENR. 454

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 676 573	14 620 208	14 682 000	15 409 000
Andre inntekter	3	537 905	304 464	50 000	50 000
SUM DRIFTSINTEKTER		15 214 478	14 924 672	14 732 000	15 459 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-871 497	-816 172	-746 000	-796 000
Styrehonorar	5	-355 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-67 547	-51 797	0	0
Revisjonshonorar	6	-34 000	-11 750	-11 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-265 950	-259 465	-265 950	-276 500
Konsulenthonorar	7	-37 278	-151 061	-70 000	-40 000
Kontingenter		-57 200	-57 000	-57 000	-57 000
Drift og vedlikehold	8	-1 412 220	-2 984 889	-5 855 000	-2 554 000
Forsikringer		-917 332	-863 704	-892 000	-973 300
Kommunale avgifter	9	-3 175 856	-3 051 974	-3 149 459	-3 790 400
Energi/fyring	10	-1 689 911	-1 600 978	-1 200 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-838 242	-741 251	-750 000	-850 000
Andre driftskostnader	11	-1 015 568	-784 012	-815 000	-2 332 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 737 600	-11 724 053	-14 161 409	-13 639 700
DRIFTSRESULTAT		4 476 878	3 200 619	570 591	1 819 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	175 900	11 874	0	0
Finanskostnader	13	-1 085 129	-668 210	-618 000	-1 700 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-909 229	-656 336	-618 000	-1 700 500
ÅRSRESULTAT		3 567 648	2 544 283	-47 409	118 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 567 648	2 544 283		



KURLAND BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	94 937 369	94 937 369
Tomt		1 660 177	1 660 177
Andre varige driftsmidler	15	590 629	658 176
Miljøbankkonto, øremerket		308 152	0
SUM ANLEGGSMIDLER		97 496 327	97 255 722
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		244 966	202 444
Andre driftskonti i OBOS-banken		235 637	102 750
Driftskonto OBOS-banken		560 081	753 611
Driftskonto OBOS-banken II		51 050	51 050
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 935	29 367
Sparekonto OBOS-banken		9 886 411	8 457 459
SUM OMLØPSMIDLER		11 010 079	9 596 680
SUM EIENDELER		108 506 406	106 852 402
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 285 * 100		28 600	28 600
Opptjent egenkapital		46 579 171	43 011 522
SUM EGENKAPITAL		46 607 771	43 040 122
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	40 596 540	42 311 567
Borettsinnskudd	17	20 380 300	20 380 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	306 616	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 283 456	62 691 867
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		397 345	651 504
Skyldige offentlige avgifter	19	62 441	56 659
Påløpte renter		88 756	40 341
Annen kortsiktig gjeld	20	66 637	371 909
SUM KORTSIKTIG GJELD		615 179	1 120 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 506 406	106 852 402
Pantstillelse	21	75 380 300	75 380 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2023
Styret i Kurland Borettslag

Muhammad Qasim Awan Guri Hellstrøm Pettersen Filip Hansen

Mona Torp Ole Trygve Rolfsjord

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 383 164
Trappevask	202 425
Leie	123 972
Parkering	50 250
Forretningslokale	25 500
Bod	18 900
Leietillegg påbygg	6 888
Strøm elbil	3 250
Eiendomsskatt	2 396

SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER **14 816 745**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-123 972
Forretningslokale	-12 000
Parkering	-4 200

SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER **14 676 573**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Administrasjon	100
Bom	90 873
El-bil	4 500
Gjensidige Forsikring - oppgjør	37 106
Ice Communication Norge AS - Leie av basestasjon	74 258
Nettinnbetalinger	6 100
PAYPAL	20 196
Tilskudd Oslo Kommune	250 000
Utleie	7 500
Viderefakturerte fakturaer	24 363
VIPPS	22 909
SUM ANDRE INNTEKTER	537 905

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-537 529
Overtid	-56 842
Påløpte feriepenger	-72 203
Arbeidsgiveravgift	-149 226
Pensjonskostnader innskudd	-31 196
AFP-pensjon	-10 577
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 364
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Arbeidsklær	-9 954
SUM PERSONALKOSTNADER	-871 497

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons- ordning som tilfredsstillr kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 355 000.

Av dette er kr 5 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 076, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 34 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 728
Andre konsulentonorarer, Archi Bygg AS	-8 800
SUM KONSULENTHONORAR	-37 278

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-494 211
Drift/vedlikehold VVS	-257 598
Drift/vedlikehold elektro	-37 036
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-275 130
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 159
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 851
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-125 354
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-107 881
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 412 220

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 335
Vann- og avløpsavgift	-1 948 323
Feieavgift	-2 351
Renovasjonsavgift	-1 221 847
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 175 856

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-558 743
Strøm oljefyr el.bereder	-1 131 168
SUM ENERGI / FYRING	-1 689 911

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-112 816
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 384
Diverse leiekostnader/leasing	-13 125
Verktøy og redskaper	-134
Driftsmateriell	-70 319
Lyspærer og sikringer	-1 440
Vaktmestertjenester	-56 250
Vakthold	-60 487
Renhold ved firmaer	-318 397
Andre fremmede tjenester	-27 738
Kontor- og datarekvisita	-4 275
Trykksaker	-5 830
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 076
Andre kontorkostnader	-49 956
Telefon/bredbånd	-748



Telefon, annet	-15 019
Porto	-140
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 590
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-95 564
Reisekostnader	-1 904
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-3 027
Velferdskostnader	-97 848
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 015 568

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 510
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 990
Andre renteinntekter (kundeutbytte)	98 400
SUM FINANSINNTEKTER	175 900

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 085 101
Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	-1 085 129

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris 1978	64 185 000
Tillegg 2010	2 298 331
Rehabilitering 2006	28 454 038
SUM BYGNINGER	94 937 369

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.105/bnr.482 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1100.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 3			
Tilgang 2007	152 231		
Avskrevet tidligere	-152 230		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2004	17 682		
Avskrevet tidligere	-17 681		1
Gressklipper nr. 4			
Tilgang 2005	70 389		
Avskrevet tidligere	-70 388		1
Gressklipper nr. 5			
Kostpris	19 071		
Avskrevet tidligere	-19 070		1
Gressklipper nr. 6			
Kostpris	70 016		
Avskrevet tidligere	-70 015		1
Kompostkvern			
Tilgang 2005	10 625		
Avskrevet tidligere	-10 624		1
Sandsilo			
Tilgang 1998	45 090		
Avskrevet tidligere	-45 089		1
Snøfreser nr. 1			
Tilgang 2006	57 500		
Avskrevet tidligere	-57 499		1
Strømaskin			
Tilgang 2003	19 403		
Avskrevet tidligere	-19 402		1
Liten traktor og plenklipper			
Tilgang 1998	63 899		
Avskrevet tidligere	-63 898		1
Projektor			
Tilgang 2013	42 925		
Avskrevet tidligere	-42 924		1



20

Kurland Borettslag

Anleggsmidler		
Tilgang 2005	20 664	
Avskrevet tidligere	-20 663	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2020	181 566	
Avskrevet tidligere	-45 391	
Avskrevet i år	-36 313	
		99 862
Bom		
Tilgang 2021	210 006	
Avskrevet tidligere	-5 250	
Avskrevet i år	-21 000	
		183 756
Traktorgarasje		
Kostpris	511 674	
Avskrevet tidligere	-194 441	
Avskrevet i år	-10 234	
		306 999
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		590 629

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-67 547**

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,99 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2015	-52 244 576	
Nedbetalt tidligere	9 933 009	
Nedbetalt i år	1 715 027	
		-40 596 540

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-40 596 540**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-20 225 800	
Opprinnelig i år	-56 900	
Tilført 2011	-97 600	

SUM BORETTSINNSKUDD **-20 380 300**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-306 616	
-------------------------	----------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-306 616**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-31 935
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 506
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-62 441

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-66 637
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-66 637

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 380 300
Pantelån	40 596 540
TOTALT	60 976 840

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

Bygninger	94 937 369
Tomt	1 660 177
TOTALT	96 597 546



Kurland borettslag valg 2023

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn:	Guri Hellstrøm Pettersen	Adresse:	Kurlandstien 2	gur-hell@online.no
Navn:	Mona Torp	Adresse:	Kurlandstien 8 B	mona.torp@yahoo.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:	Gunnar Hannestad	Adresse:	Kurlandstien 32 C	gunnar.hannestad@me.com
2. Navn:	Laila El Idrissi	Adresse:	Kurlandstien 44	l.aila@live.com
3. Navn:	Dagfinn Vålansmyr	Adresse:	Kurlandstien 32 H	dagfinnvaaal@gmail.com
4. Navn:	Imran Dar	Adresse:	Kurlandstien 18 F	imrandar21@yahoo.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:	Muhammad Qasim Awan	Adresse:	Kurlandstien 26 H	qasim.awan@hotmail.com
-------	---------------------	----------	-------------------	--

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:	Mona Torp	Adresse:	Kurlandstien 8 B	mona.torp@yahoo.no
-------	-----------	----------	------------------	--

E Som valgkomite foreslås:

Navn:	Imran Dar	Adresse:	Kurlandstien 18 F	imrandar21@yahoo.com
Navn:	Laila El Idrissi	Adresse:	Kurlandstien 44	l.aila@live.com
Navn:	Veronica Engblom	Adresse:	Kurlandstien 6	verry_85@hotmail.no
Navn:	Mohammed El Messaouri	Adresse:	Kurlandstien 46	moha_el93@hotmail.com
Navn:	Atle Rønning	Adresse:	Kurlandstien 18 C	atleron@hotmail.com

F Miljøutvalg/Trafikkutvalg:

Navn:	Laila El Idrissi	Adresse:	Kurlandstien 44	l.aila@live.com
Navn:	Mohammed El Messaouri	Adresse:	Kurlandstien 46	moha_el93@hotmail.com
Navn:	Tonje Belibi	Adresse:	Kurlandstien 10 D	tonjefahre@gmail.com
Navn:	Saima Mushtaq	Adresse:	Kurlandstien 54	smile_icon@hotmail.com
Navn:	Khansa Ali	Adresse:	Kurlandstien 26 H	khansa22@hotmail.com
Navn:	Imran Dar	Adresse:	Kurlandstien 18 F	imrandar21@yahoo.com
Navn:	Mustapha N. El-Sabagh	Adresse:	Kurlandstien 26 D	yasour75@hotmail.com
Navn:	Wera J. Langsether	Adresse:	Kurlandstien 8 I	aa-langs@hotmail.com
Navn:	Erik Mathisen	Adresse:	Kurlandstien 10 I	mathisen.prest@gmail.com
Navn:	Finn-Tore Bjørnsand	Adresse:	Kurlandstien 14	finntoreb@gmail.com

For valgkomiteen Kurland borettslag

Dato: 20.02.2023

Veronica Engblom/sign. Laila El Idrissi/sign. Imran Dar/sign. Atle Rønning/sign



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90942905 (**ikke sms**) eller styret@kurlandborettslag.no (leses ikke hver dag) eller melding via Vibbo. Styret avholder møte ca. en gang pr. mnd og innmeldte saker behandles på førstkommande møte.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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

Vaktmesteren skal ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Kontoret er i styrerommet, Kurlandstien 6-14. Han kan treffes på telefon 91745128 i tidsrommet 08.00 - 16.00 eller på vaktmester@kurlandborettslag.no. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt og akutte hendelser må varsles på styrets telefon 90942905.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse kjøpes/bestilles hos vaktmester som har kontor i styrerommet, Kurlandstien 6-14.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til vaktmester eller styret som melder inn til forsikringsselskapet.

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

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



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. 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.

Omsetning av boliger i 2022

Det har vært omsatt 13 boliger.
I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
1 stk	1-roms	kr. 2 750 000
6 stk	2-roms	kr. 3 465 833
2 stk	3-roms	Kr. 4 390 000
4 stk	4-roms	Kr. 4 162 500



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 454 **Selskapsnavn:** Kurland Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.