



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 953 129
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KURLAND II
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mariya
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	8 493 879	7 596 133
Annen driftsinntekt	2,14	194 915	127 168
Sum inntekter		8 688 794	7 723 301
Kostnader			
Lønnskostnad	3	285 250	262 430
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	11 058 048	4 529 811
Sum kostnader		11 343 298	4 792 241
Driftsresultat		-2 654 504	2 931 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 267	67 772
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 172 962	1 181 204
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 105 695	-1 113 432
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-4 760 198	1 817 628
Totalresultat		-4 760 198	1 817 628
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	13	-4 760 198	1 817 628
Sum overføringer og disponeringer		-4 760 198	1 817 628



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 16	40 361 090	40 361 090
Sum varige driftsmidler		40 361 090	40 361 090
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 361 090	40 361 090
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 204	37 335
Andre fordringer		951 032	924 762
Sum fordringer		978 236	962 097
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 544 256	1 405 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 544 256	1 405 187
Sum omløpsmidler		4 522 492	2 367 284
SUM EIENDELER		44 883 582	42 728 374

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	12	11 400	11 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	12 609 975	7 849 777
Sum opptjent egenkapital		-12 609 975	-7 849 777
Sum egenkapital		-12 598 575	-7 838 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	46 723 985	40 490 473
Øvrig langsiktig gjeld	14, 16,15,	9 205 926	8 980 412
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		55 929 911	49 470 885
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 518 929	1 013 079
Annen kortsiktig gjeld		33 317	82 787
Sum kortsiktig gjeld		1 552 246	1 095 866
Sum gjeld		57 482 157	50 566 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 883 582	42 728 374



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 568882

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 953 129
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KURLAND II
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mariya
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 948 953 129
BORETTSLAGET KURLAND II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	8 493 879	7 596 133
Annen driftsinntekt	2, 14	194 915	127 168
Sum inntekter		8 688 794	7 723 301
Kostnader			
Lønnskostnad	3	285 250	262 430
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	11 058 048	4 529 811
Sum kostnader		11 343 298	4 792 241
Driftsresultat		-2 654 504	2 931 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 267	67 772
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 172 962	1 181 204
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 105 695	-1 113 432
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-4 760 198	1 817 628
Totalresultat		-4 760 198	1 817 628
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	13	-4 760 198	1 817 628
Sum overføringer og disponeringer		-4 760 198	1 817 628



Organisasjonsnr: 948 953 129
BORETTSLAGET KURLAND II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 11, 16			
Sum varige driftsmidler		40 361 090	40 361 090
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 361 090	40 361 090
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 204	37 335
Andre fordringer		951 032	924 762
Sum fordringer		978 236	962 097
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 544 256	1 405 187
Sum omløpsmidler		4 522 492	2 367 284
SUM EIENDELER		44 883 582	42 728 374
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital 12		11 400	11 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	13	12 609 975	7 849 777
Sum opptjent egenkapital		-12 609 975	-7 849 777
Sum egenkapital		-12 598 575	-7 838 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	46 723 985	40 490 473
Øvrig langsiktig gjeld	14, 16,15	9 205 926	8 980 412
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		55 929 911	49 470 885
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 518 929	1 013 079
Annen kortsiktig gjeld		33 317	82 787
Sum kortsiktig gjeld		1 552 246	1 095 866
Sum gjeld		57 482 157	50 566 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 883 582	42 728 374



Organisasjonsnr: 948 953 129
BORETTSLAGET KURLAND II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		32430.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		230000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



262430.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 15.04.2024 for 026 Borettslaget Kurland II.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Årsregnskap 2023
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Innkomne saker
- Sak 6a: Personvalg
- Sak 6b: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget



Sak 1: Konstituering

1. Valg av møteleder
2. Opptak av navnefortegnelse
3. Valg av sekretær og en/to personer til å undertegne protokollen
4. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: ★ Styrets innstilling

Styreleder Heidi Teksdal velges til møteleder. Kristian A. Sigurdsøn signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot

Forslag avvises

Sak 2: Styrets årsrapport

Det vises til styrets årsmelding samt et eget dokument som gir generell informasjon om borettslaget Kurland II og styrets HMS arbeid i året som har gått.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Årsregnskap 2023

Driftsinntekter: Boligselskapets inntekter var i perioden kr 8 688 794 mot budsjetterte inntekter på kr 8 643 802, som er 44 992 kr større enn budsjettert. Nedskrivning av IN-gjeld er ikke budsjettert for og skaper derfor en differanse. Det har også vært høyere inntekter for el-bil ladning enn det som er budsjettert.

Driftskostnader: Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 11 343 298 mot budsjetterte kostnader på kr 10 911 033, som er 432 265 kr større enn budsjettert. Differansen mellom regnskap og budsjett skyldes hovedsakelig høyere kostnader til konsulenttjenester forbindelse med prosjektledelse.

Finanskostnader: Finanskostnader var i perioden kr 2 172 962 mot budsjetterte kostnader på kr 2 066 994, som er 105 968 kr større enn budsjettert. Det har vært høyere renteøkninger i 2023 enn det som var budsjettert for.

Periodens resultat etter finansposter var kr -4 760 198 mot budsjettert kr -4 332 725, som er 427 473 kr mindre enn budsjettert.

Borettslaget har positive disponible midler på kr 2 970 246. Disponible midler har økt per



31.12.23, og er innenfor anbefalt nivå, dvs. 4-6. mnd. husleie.

IN-lag

Ved IN-innbetalinger oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lånet nedbetales. Uten reduksjon restansvar utgjør driftsresultatet kr. -2 680 847 og samlet resultat kr. – 4 786 542, kr 453 817 mindre enn budsjettet.

For IN-lag. Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevningen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Årsregnskapet for 2023 godkjennes og negativt resultat overføres til udekket tap.

Mot

Forslag avvises

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 250 000.

Mot

Forslag avvises

Sak 5: Inkomne saker

Regulering av tungtransport over 3,5 tonn på interne veier

Styret i Kurland 2 Borettslag foreslår å implementere en permanent restriksjon på tungtransport som veier over 3,5 tonn på våre interne veier.

Vi har planlagt en oppgradering av veiene med ny asfalt denne våren, og vi mener at et forbud mot tungtransport over 3,5 tonn vil bidra til å forlenge veienes levetid. For å sikre at den nye asfalten oppnår sin forventede levetid og for å opprettholde sikkerhet og kvalitet på våre veier, anser vi det nødvendig å etablere denne restriksjonen permanent.

En slik regulering vil trolig også bidra til en forbedring av trafikksituasjon og trafikksikkerheten på borettslagets internveier. Det vises forøvrig til omtale i styrets årsberetning om utfordringer med trafikkforholdene i borettslaget.

Etter innkallingen til generalforsamling har styret mottatt følgende innspill fra andelseier Bjørn Erik Lundin:

"Undertegnede støtter i utgangspunktet Styrets forslag. Det har så vidt meg bekjent ikke vært



alvorlige ulykker på borettslagets internveier i dets 48-årige historie. Men med håndverkere, mat- og varebestillinger opplever jeg at det aldri har vært større trafikk på området. Det har også – tross parkeringsselskap – vært noen som har parkert svært lenge på området. Men permanente restriksjoner har både positive og negative konsekvenser. Derfor bør en utredning være grundig behandlet i borettslaget.

Styret har påpekt de positive effektene av restriksjoner. Taperne kan risikere å bli bevegelseshemmede – enten det er medfødt, midlertidig eller det skyldes alder. Hvordan skal en bom åpnes? Det bør også ses på hvem utenom nødetater og vaktmesterselskap som skal og kan ha tilgang; Hjemmesykepleie/pleietjeneste – TT-drosje – andre drosjer – Pasientreiser – pårørende - håndverkere?

Med dette som bakgrunn, mener jeg det er viktig at Styrets utredning om restriksjoner stemmes over på en generalforsamling."

Lundin har lagt frem et alternativt forslag for avstemming. Dette fremkommer som alternativ 2.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Generalforsamlingen støtter forslaget. Styret gis i oppgave å utrede nærmere hvordan en slik restriksjon skal administreres.

Alternativ 2

Generalforsamlingen støtter forslaget. Styret gis i oppgave å utrede nærmere hvordan en slik restriksjon skal administreres, og legger frem alternativer for neste generalforsamling.

Mot

Forslag avvises.

Sak 6a: Personvalg

Valgkomiteen har lagt frem sin innstilling til tillitsvalgte i Borettslaget Kurland II.

Følgende verv er på valg:

Styreleder, Heidi Teksdal

Styremedlemmene Marita Bakkerud og Kristian August Sigurdsøn

Varamedlemmer

Valgkomite

Etter vedtektene punkt 5-2 (2) skal styreleder velges for to år. Det har ikke lyktes valgkomiteen å finne en kandidat som stiller for to år, men foreslått kandidat er villig til å gå inn for ett år.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Anette Slåttsveen Krogh



Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Klaus Wike
- Linda Vaskinn

Kandidater til **Varamedlem (1 år)** :

- Ole Kristian Rosvoll
- Anne Marie Fester
- Tom Kjeld Berg

Kandidater til **Valgkomite**:

- Kristian A. Sigurdsøn
- Espen Jensen

Sak 6b: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Anette Slåttsveen Krogh
- Odd Arve Rygh
- Bjørn Fossum

Kandidater til **Varadelegat**:

- Klaus Wike
- Linda Vaskinn



- Ole Kristian Rosvoll



Borettslaget Kurland II

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Borettslaget Kurland II org.nr. 948953129



Resultatregnskap 2023

Borettslaget Kurland II
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 493 879	7 596 133	8 493 802	9 324 588
Annen driftsinntekt	2	168 573	97 500	150 000	150 000
Nedskrivning IN-gjeld	14	26 343	29 668	0	0
Sum driftsinntekter		8 688 794	7 723 301	8 643 802	9 474 588
Kostnader					
Lønnskostnad	3	285 260	262 430	285 250	285 249
Konsulenttjenester	4	610 447	338 389	242 893	290 888
Kontingenter		92 176	80 718	87 336	98 796
Rep og vedlikehold	5	6 202 347	381 524	6 275 000	2 360 980
Forsikringer		790 971	699 504	770 600	881 484
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 192 062	1 869 699	2 150 000	2 520 999
Energi og fyring	7	195 410	208 019	220 000	229 992
Kabel-TV og telefoni	8	414 434	378 021	414 504	455 952
Driftskostnader	9	418 105	490 464	353 000	450 000
Andre driftskostnader	10	142 095	83 474	112 450	146 780
Sum driftskostnader		11 343 298	4 792 241	10 911 033	7 721 120
Driftsresultat før finansposter		-2 654 504	2 931 060	-2 267 231	1 753 468
Finansielle poster					
Finansinntekt		67 267	67 772	1 500	67 992
Finanskostnad		2 172 962	1 181 204	2 066 994	2 559 792
Sum finansposter		-2 105 695	-1 113 432	-2 065 494	-2 491 800
Årsresultat		-4 760 198	1 817 628	-4 332 725	-738 332
Overført udekket tap	13	-4 760 198	1 817 628	0	0
Sum disponering		-4 760 198	1 817 628	0	0

Resultatrapport 2023 for Borettslaget Kurland II



Balanse 31.12.2023

Borettslaget Kurland II
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 16	40 361 090	40 361 090
Sum varige driftsmidler		40 361 090	40 361 090
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		40 361 090	40 361 090
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		927 653	924 762
Kundefordringer		27 204	37 335
Andre fordringer		23 379	0
Sum fordringer		978 236	962 097
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 544 256	1 405 187
Sum omløpsmidler		4 522 492	2 367 284
SUM EIENDELER		44 883 582	42 728 374

Balanserapport 2023 for Borettslaget Kurland II



Balanse 31.12.2023

Borettslaget Kurland II
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	11 400	11 400
Udekket tap	13	-12 609 975	-7 849 777
Sum egenkapital		-12 598 575	-7 838 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	46 723 985	40 490 473
IN-Gjeld	14, 16	1 222 376	996 862
Borettsinnskudd	15, 16	7 983 550	7 983 550
Sum langsiktig gjeld		55 929 911	49 470 885
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 518 929	1 013 079
Annen kortsiktig gjeld		33 317	82 787
Sum kortsiktig gjeld		1 552 246	1 095 866
Sum gjeld		57 482 157	50 566 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 883 582	42 728 374

Borettslaget Kurland II

Heidi Beate Teksdal
Styrets leder

Odd Arve Rygh
Styremedlem

Marita Bakkerud
Styremedlem

Kristian August Sigurdson
Styremedlem

Bjørn Fossum
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Borettslaget Kurland II



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	4 921 536	4 760 580	4 929 624	5 882 100
3603 Stipulerte renter	1 648 264	784 908	1 650 588	2 086 500
3604 Stipulerte avdrag	1 128 435	1 385 904	1 130 384	541 992
3607 Garasje	136 600	136 800	136 800	136 800
3611 Andel renter IN	420 490	259 840	416 406	473 196
3612 Andel avdrag IN	230 175	268 100	230 000	204 000
3615 Avregning andel renter IN	2 806	0	0	0
3616 Avregning andel avdrag IN	5 573	0	0	0
Sum felleskostnader	8 493 879	7 596 133	8 493 802	9 324 588

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El bil/ladeanlegg	168 573	97 500	150 000	150 000
Sum andre driftsinntekter	168 573	97 500	150 000	150 000

Gjelder innbetalinger fra Circle K for el-bil lading.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	250 000	230 000	250 000	249 999
Arbeidsgiveravgift	35 250	32 430	35 250	35 250
Sum lønnskostnader	285 250	262 430	285 250	285 249

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket kr 3383 ifm. Mat/drikke til julebord, ref. note 10.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 250	6 200	7 000	6 996
Forretningsførerhonorar	171 440	171 124	178 893	178 896
Andre forvaltningstjenester	14 025	13 762	15 000	15 000
Juridisk bistand	0	0	5 000	0
Teknisk bistand	0	76 781	10 000	9 996
Vedlikeholdsplan	0	70 522	0	0
HMS	22 552	0	27 000	30 000
Prosjektledelse	396 180	0	0	50 000
Sum konsulenttjenester	610 447	338 389	242 893	290 888

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	39 796	46 370	60 000	20 000
Vedlikehold VVS	0	7 160	20 000	10 000
Vedlikehold elektro	61 688	25 728	40 000	150 000
Vedlikehold utvendig anlegg	9 376	67 993	50 000	50 000
Vedlikehold garasjer	70 984	65 083	60 000	64 992
Vedlikehold eiendom	0	1 368	0	0
Vedlikehold brannsikring	38 835	33 818	5 000	45 000
Dugnadskostnader	0	14 692	10 000	996
Egenandel forsikringsskader	0	40 000	30 000	19 992
Større vedlikehold/påkostninger	5 981 669	79 313	6 000 000	2 000 000
Sum vedlikeholdskostnader	6 202 347	381 524	6 275 000	2 360 980

Større vedlikehold gjelder drenering og etablering av avfallsbrønner. Finansiert med låneopptak.

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	2 192 062	1 869 699	2 150 000	2 520 999
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 192 062	1 869 699	2 150 000	2 520 999

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	195 410	208 019	220 000	229 992
Sum energi og fyring	195 410	208 019	220 000	229 992

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	414 434	377 896	414 504	455 952
Telefon	0	125	0	0
Sum kabel-TV og telefoni	414 434	378 021	414 504	455 952



Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktnestertjenester	418 105	490 464	353 000	450 000
Sum driftskostnader	418 105	490 464	353 000	450 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	13 632	12 500	15 000	45 000
Søppeltømming/container	92 980	22 697	30 000	35 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	3 000	0
Renholdsartikler	0	1 450	3 000	3 000
Driftskostnader	0	0	0	20 000
Verktøy og redskaper	1 798	0	2 000	0
Datautstyr og programvare	0	0	2 000	0
Nøkler, låser og skilt	4 583	7 299	10 000	996
Annet driftsmateriale	728	0	0	0
Kontorrekvisita	0	3 317	2 000	1 992
Lisenser/software	5 910	5 250	5 650	6 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	210	0	0
Kostnader tillitsvalgte	3 383	1 422	5 000	4 992
Generalforsamling/årsmøte	366	13 129	25 000	15 000
Velferdskostnader	10 907	0	2 000	7 000
Øredifferanser	8	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	7 800	7 800
Salgssum anleggsmidler,	0	8 400	0	0
Sum andre driftskostnader	142 095	83 474	112 450	146 780



Note 11 Anleggsmidler

	Motorvarmere	Ball/Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	8 400	22 125
Anskaffelseskost pr.31.12	8 400	22 125
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 400	22 125
Anskaffelsesår	1977	2008

	Garasje	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	16 132 559	24 228 530
Anskaffelseskost pr.31.12	16 132 559	24 228 530
Bokført verdi pr.31.12	16 132 559	24 228 530
Anskaffelsesår	2014	1977

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 11 400 fordelt på 114 à kr.100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Udekket tap		
Udekket tap pr. 01.01	-7 849 777	-9 667 404
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-4 760 198	1 817 628
Sum udekket tap pr. 31.12	-12 609 975	-7 849 777

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



Note 14 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 18 år

Opprinnelig lånebeløp 2022 32 054 956

Nedbetalt tidligere 484 168

Nedbetalt i år 31 570 788

Lånesaldo 31.12 0

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 2023 37 287 328

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 495 423

Låneoptak 1 500 000

Lånesaldo 31.12 38 291 905

Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2053

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 24 år

Opprinnelig lånebeløp 2022 12 500 000

Nedbetalt tidligere 3 580 315

Nedbetalt i år 235 748

Innbetalt IN i år 251 857

Lånesaldo 31.12 8 432 080

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2046

Andelssaldo 01.01 996 862

Innbetalt IN i perioden: 251 857

Nedskrevet andelssaldo i perioden 26 343

Andelssaldo 31.12: 1 222 376

Sum langsiktig gjeld 46 723 985

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter geldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	55 929 911	49 470 885
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	40 361 090	40 361 090
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	52 054 956	44 497 000
Tinglyst pant i henhold til panteattest.		

Note 17 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	1 271 418	1 241 431
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-4 760 198	1 817 628
Årets investeringer	0	-8 400
Opptak langsiktige lån	7 500 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 014 631	-1 766 372
Nedskrivning IN-gjeld	-26 343	-29 668
B. Årets endring i disponible midler	1 698 828	29 987
C. Disponible midler 31.12	2 970 246	1 271 418
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 522 492	2 367 284
- Kortsiktig gjeld	1 552 246	1 095 866
= Disponible midler 31.12	2 970 246	1 271 418



26 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato
Kristian August Sigurdson **2024-02-26**

Identifikasjon
 Kristian August Sigurdson

Navn Dato
Bakkerud, Marita **2024-02-26**

Identifikasjon
 Bakkerud, Marita

Navn Dato
Rygh, Odd Arve **2024-02-23**

Identifikasjon
 Rygh, Odd Arve

Navn Dato
Teksdal, Heidi Beate **2024-02-28**

Identifikasjon
 Teksdal, Heidi Beate

Navn Dato
Fossum, Bjørn **2024-02-24**

Identifikasjon
 Fossum, Bjørn



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kurland II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kurland II som viser et underskudd på NOK 4 760 198. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 29. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

02/29/2024 20:47:49

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.