



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 688 204	15 214 478
Sum inntekter		15 688 204	15 214 478
Kostnader			
Lønnskostnad		1 236 357	1 226 497
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		237 835	67 547
Annen driftskostnad		11 950 716	9 443 556
Sum kostnader		13 424 908	10 737 600
Driftsresultat		2 263 296	4 476 878
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		306 105	175 900
Sum finansinntekter		306 105	175 900
Annen finanskostnad		1 939 118	1 085 129
Sum finanskostnader		1 939 118	1 085 129
Netto finans		-1 633 013	-909 229
Resultat før skattekostnad		630 283	3 567 648
Årsresultat		630 283	3 567 648
Totalresultat		630 283	3 567 648
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		630 283	3 567 648
Sum overføringer og disponeringer		630 283	3 567 648



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		96 597 546	96 597 546
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 822 109	590 629
Sum varige driftsmidler		99 419 655	97 188 175
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		440 124	308 152
Sum finansielle anleggsmidler		440 124	308 152
Sum anleggsmidler		99 859 779	97 496 327
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 982	
Andre fordringer		264 582	244 966
Sum fordringer		274 564	244 966
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 008 637	10 765 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 008 637	10 765 113
Sum omløpsmidler		8 283 201	11 010 079
SUM EIENDELER		108 142 980	108 506 406



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		47 209 454	46 579 171
Sum opptjent egenkapital		47 209 454	46 579 171
Sum egenkapital		47 238 054	46 607 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 088 054	40 596 540
Øvrig langsiktig gjeld		20 809 566	20 686 916
Sum annen langsiktig gjeld		59 897 620	61 283 456
Sum langsiktig gjeld		59 897 620	61 283 456
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		231 116	88 756
Leverandørgjeld		654 170	397 345
Skyldige offentlige avgifter		47 041	62 441
Annen kortsiktig gjeld		74 979	66 637
Sum kortsiktig gjeld		1 007 306	615 179
Sum gjeld		60 904 927	61 898 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 142 980	108 506 406



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445168

Enheten

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

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 951 662 992
KURLAND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 688 204	15 214 478
Sum inntekter		15 688 204	15 214 478
Kostnader			
Lønnskostnad		1 236 357	1 226 497
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		237 835	67 547
Annen driftskostnad		11 950 716	9 443 556
Sum kostnader		13 424 908	10 737 600
Driftsresultat		2 263 296	4 476 878
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		306 105	175 900
Sum finansinntekter		306 105	175 900
Annen finanskostnad		1 939 118	1 085 129
Sum finanskostnader		1 939 118	1 085 129
Netto finans		-1 633 013	-909 229
Resultat før skattekostnad		630 283	3 567 648
Årsresultat		630 283	3 567 648
Totalresultat		630 283	3 567 648
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		630 283	3 567 648
Sum overføringer og disponeringer		630 283	3 567 648



Organisasjonsnr: 951 662 992
KURLAND BORETTSLAG

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

96 597 546

96 597 546

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

2 822 109

590 629

Sum varige driftsmidler

99 419 655

97 188 175

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

440 124

308 152

Sum finansielle

anleggsmidler

440 124

308 152

Sum anleggsmidler

99 859 779

97 496 327

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

9 982

Andre fordringer

264 582

244 966

Sum fordringer

274 564

244 966

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

8 008 637

10 765 113

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

8 008 637

10 765 113

Sum omløpsmidler

8 283 201

11 010 079

SUM EIENDELER

108 142 980

108 506 406

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	47 209 454	46 579 171
Sum opptjent egenkapital	47 209 454	46 579 171
Sum egenkapital	47 238 054	46 607 771
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 088 054	40 596 540
Øvrig langsiktig gjeld	20 809 566	20 686 916
Sum annen langsiktig gjeld	59 897 620	61 283 456
Sum langsiktig gjeld	59 897 620	61 283 456
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	231 116	88 756
Leverandørgjeld	654 170	397 345
Skyldige offentlige avgifter	47 041	62 441
Annen kortsiktig gjeld	74 979	66 637
Sum kortsiktig gjeld	1 007 306	615 179
Sum gjeld	60 904 927	61 898 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	108 142 980	108 506 406



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 454

Kurland Borettslag



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:

25. april 2024 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. Fastsettelse av honorarer
6. Bygging av glasstak
7. Asfaltering
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. Valg av miljøutvalg

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 frammmøteliste 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 rådgiver i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble velges i salen.



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

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 375 000

Sak 6

Bygging av glasstak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Formål:

Utforske muligheten for å tillate bygging av glasstak over eksisterende balkonger i rekkehusene som et tiltak for å beskytte mot uvær, snø, regn og evt. vannskader som gir økt forsikringspremie til fellesskapet.

Bakgrunn:

Balkongene kan være sårbare for værforholdene, og beboerne kan oppleve ulemper som følge av dette. I noen tilfeller kan det bl.a. oppstå vannskader som må dekkes av byggforsikringen til borettslaget. Glasstak kan være en effektiv måte å beskytte balkonger mot nedbør og samtidig gjøre at bruksområdet opprettholdes.

Forslag til tiltak:

· Bygging av glasstak er søknadpliktig hos styret, og hvert enkelt tiltak skal forelegges styret med formell søknad.



- En forutsetning for at styret kan gi tillatelse til glasstak, er at andelseieren har innhentet de nødvendige offentlige tillatelser.
- Retningslinjer fra styret og godkjent leverandør må følges.
- Hver enkelt andelseier står som byggherre og får ingen økonomisk støtte fra borettslaget til oppføring og eventuelle fremtidige vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å finne løsninger og utarbeide retningslinjer for beboerne. Regelverket hos Oslo kommune skal sjekkes før endelig vedtak.

Sak 7

Asfaltering

Forslag fremmet av:

Erika Trondsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg ønsker å fremme et forslag om at asfalten ned mot garasjeanleggene byttes i sin helhet, da det kun har gitt midlertidig glede å fylle inn hullene som har oppstått.

Ellers må jeg si det har vært fantastisk å få nye dører inn til blokkene og de nye søppel stasjonene er supre. Bra jobbet!

Styrets innstilling

Borettslaget har vært i kontakt med Furuset Senter og Øvre Furuset borettslag siden 2023 og har hatt befaringer. Styret er ikke i mot forslaget, men avhengig av at andre parter også er enige i å asfaltere denne veien slik at kostnadene blir fordelt rettferdig. Kurland Borettslag ønsker ikke å stå for 100 % av kostnadene da veien også blir brukt av Furuset Senter og Øvre Furuset Bri. Styret støtter ikke forslaget, men jobber videre med saken for å bli enig om kostnadsfordelingen slik at det kan asfalteres ila. 2024.

Forslag til vedtak

Forslag fra andelseier: Asfalten ned mot garasjeanleggene byttes i sin helhet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Muhammad Qasim Awan

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Filip Hansen
- Ole Trygve Rolfsjord

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Vedlegg

1. Valgkomite Innstilling 2024.pdf

Sak 9

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 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater



Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Imran Dar

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Laila El Idrissi

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Veronica Engblom

Valg av 1 medlem 4 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 4:

- Mohammed El Messaouri

Valg av 1 medlem 5 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 5:

- Atle Rønning

Sak 11

Valg av miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Laila El Idrissi

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Mohammed El Messaouri

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Tonje Belibi



Valg av 1 medlem 4 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 4:

- Saima Mushtaq

Valg av 1 medlem 5 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 5:

- Khansa Ali

Valg av 1 medlem 6 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 6:

- Imran Dar

Valg av 1 medlem 7 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 7:

- Mustapha N. El-Sabagh

Valg av 1 medlem 8 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 8:

- Mohammad Tanveer

Valg av 1 medlem 9 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 9:

- Tone Pettersen

Valg av 1 medlem 10 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 10:

- Tariq Iqbal

Valg av 1 medlem 11 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 11:

- Erik Mathisen

Valg av 1 medlem 12 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 12:

- Finn-Tore Bjørnsand



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Imran Aziz Dar	Kurlandstien 18 F
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
Mohammed El-Messaouri	Kurlandstien 46
Veronica Engblom	Kurlandstien 6
Atle Rønning	Kurlandstien 18 C

Miljøutvalg

Erik Mathisen	Kurlandstien 10 I
Finn-Tore Bjørnsand	Kurlandstien 14
Imran Dar	Kurlandstien 18 F
Khansa Ali	Kurlandstien 26 H
Laila El Idrissi	Kurlandstien 44
Mohammed El Messaouri	Kurlandstien 46
Mustapha N. El-Sabagh	Kurlandstien 26 D
Saima Mushtaq	Kurlandstien 54
Tonje Belibi	Kurlandstien 10 D
Wera J. Langsether	Kurlandstien 8 I



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 (borett), 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Møter

Det ble avholdt 17 styremøter i beretningsåret (inkludert budsjett- og regnskapsmøter), og ca. 191 saker er behandlet. Generalforsamling med fysisk oppmøte ble avholdt 27. mai. I tillegg ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 11. oktober.

Vaktmester

Styret fremforhandlet en ny avtale for vinter 2023/2024 med et selskap som bistår med tjenester som snømåking og strøing ved vaktmesters fravær. I tillegg er det gjort avtale med en person som kan avhjelpe vaktmester i perioder med ekstra mye arbeid.

Økonomi 2023

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.

Inngangspartier

Bytting av inngangspartiene i blokkene på nedre tun ble ferdigstilt i 2023 etter diverse forsinkelser, mens inngangspartiene på øvre tun ble byttet ut i 2019.

Omtekking av tak på blokker og mellomtak

Den årlige kontrollen og utbedring av takene ble gjennomført også i beretningsåret.



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. Arbeidet med å få på plass de nedgravde søppeldunkene ble gjennomført i 2023. Det har vært en del problemer med at folk setter igjen søppel utenfor søppeldunkene, og på den ekstraordinære generalforsamlingen ble det vedtatt at styret kan ilegge ryddegebyr ved forsøpling på fellesarealene.

Kameraovervåking i fellesarealene

På den ekstraordinære generalforsamlingen i oktober ble det vedtatt at styret skulle arbeide videre med prosjektet for å få kamera og skilting på plass så fort som mulig. Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk på bygning, inventar, borettslagets utstyr og biler i garasjen og andre eiendeler. Overvåkingen skjer i oppganger, boder, gjesteparkeringen og ved nye søppeldunker, samt inne i garasjen med oppgraderte kamera.

Ny avtale med Elaway

Styret har forhandlet frem en ny avtale som vil gjøre lading enklere og mer kostnadseffektivt for beboerne. Etter grundig vurdering har styret fått til følgende endringer sammen med Elaway:

- Ingen etableringsgebyr ved installasjon: Vi har forhandlet bort etableringsgebyret på 4999 kr ved installasjon av ladestasjonen. Dette vil gjøre det rimeligere å få installert en ladestasjon ved den enkeltes garasje plass.

- Leiealternativ: For de som foretrekker å leie ladestasjonen, vil det kun påløpe en månedlig leieavgift på 239 kr + strøm.

- Kjøpsalternativ med rabatt: For de som ønsker å eie sin egen ladestasjon, tilbys en kjøpspris på 14 900 kr. Det vil påløpe en månedlig adminavgift på 59 kr + strøm. **Beboere som tidligere har betalt etableringsgebyret på 4990 kr vil få dette beløpet trukket fra prisen ved kjøp av ladestasjonen innen utgangen av 2024.**

Disse endringene er ment å gjøre lading mer tilgjengelig og kostnadseffektivt for alle beboerne.

EL-anlegg og brannvern – brann i borettslaget

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern vedr. informasjon om brannvern og brannforebyggende tiltak. Alle husstander har blitt oppsøkt for årlig kontroll av røykvarslere og brannslukkingsapparater. Brannslukkingsapparater som var gått ut på dato eller kom til å gjøre det før neste kontrollrunde, ble byttet ut av kontrollørene fra Norsk Brannvern. Det er ikke valgfritt å ha slikt utstyr og styret vil fortsette å følge opp dette. Hvis du mangler røykvarslere eller brannslukker, ta kontakt med styret. Husk at dette gjelder både din egen og dine naboers sikkerhet! I 2023 var vi så uheldige å oppleve brann i en leilighet i borettslaget. En leilighet ble totalskadd i brannen og en annen fikk vannskader. Takket være rask varsling og handlekraft fra beboere i samme oppgang visste brann- og redningstjenestene hva de hadde å forholde seg til da de raskt ankom, og omfanget av skader på personer og bygning ble mindre omfattende enn det kunne blitt.

Omgjøring av boder til parkeringsplasser

Arbeidet med å omgjøre boder og et rom med kjøleboder til parkeringsplasser i garasjeanlegget, ble gjennomført i 2023. Plassene er tilbudt solgt til beboere som ikke har parkeringsplass i garasjeanlegget fra før.

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 kontaklinformasjon 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. sjaktrøm). 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 papircontainer. 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 tilsvarer utgiftene til merarbeid og transport.

Husholdningsavfall skal kastes i nedgravde søppelbrønner.



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)

Plassering av stasjonene med tilhørende brukere (Mulig at det kommer endringer senere):

Stasjon 1 - Kurlandstien 2: Kurlandsien 8 (rekka), Kurlandstien 12 (rekka), Kurlandstien 2, Kurlandstien 4, Kurlandstien 10 A- D.

Stasjon 2 - Kurlandstien 6-14: Kurlandstien 10 E-L, Kurlandsien 18 (rekka), Kurlandstien 6, Kurlandstien 14, Kurlandstien 16, Kurlandstien 20, Kurlandstien 22.

Stasjon 3 - Kurlandstien 24-28: Kurlandsien 26 (rekka), Kurlandstien 24, Kurlandstien 28, Kurlandstien 30, Kurlandstien 32 (rekka), Kurlandstien 34 (rekka).

Stasjon 4 - Kurlandstien 46: Kurlandsien 44, Kurlandsien 46, Kurlandstien 48, Kurlandstien 50, Kurlandstien 58, Kurlandstien 56, Kurlandstien 54

Stasjon 5 - Kurlandstien 42: Kurlandsien 38, Kurlandsien 40, Kurlandstien 42, Kurlandstien 52

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 søppelbrønner, 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 VARMTVANSRØR

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 lukt og støv fra leiligheten blåses inn i andre boliger i oppgangen. Kun kjøkkenvifte med kullfilter kan brukes i blokkene.

VENTILASJON OG OPPVARMING

Lufteluker, luftventiler (på vindu) og avtrekksventiler må aldri stenges helt, selv om det er kaldt ute. Tette ventiler gir dårlig innelima med høy luftfuktighet og fare for råteskader og mugg. Sørg også for god lufting når tørketrommel benyttes. Stengte ventiler kan også bidra til vond lukt 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, garasjeanlegg 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 2023

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

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

Driftsinntektene i 2023 var til sammen kr. 15 688 204.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. -13 424 908.

Finanskostnader i 2023 var til sammen kr. -1 939 118.

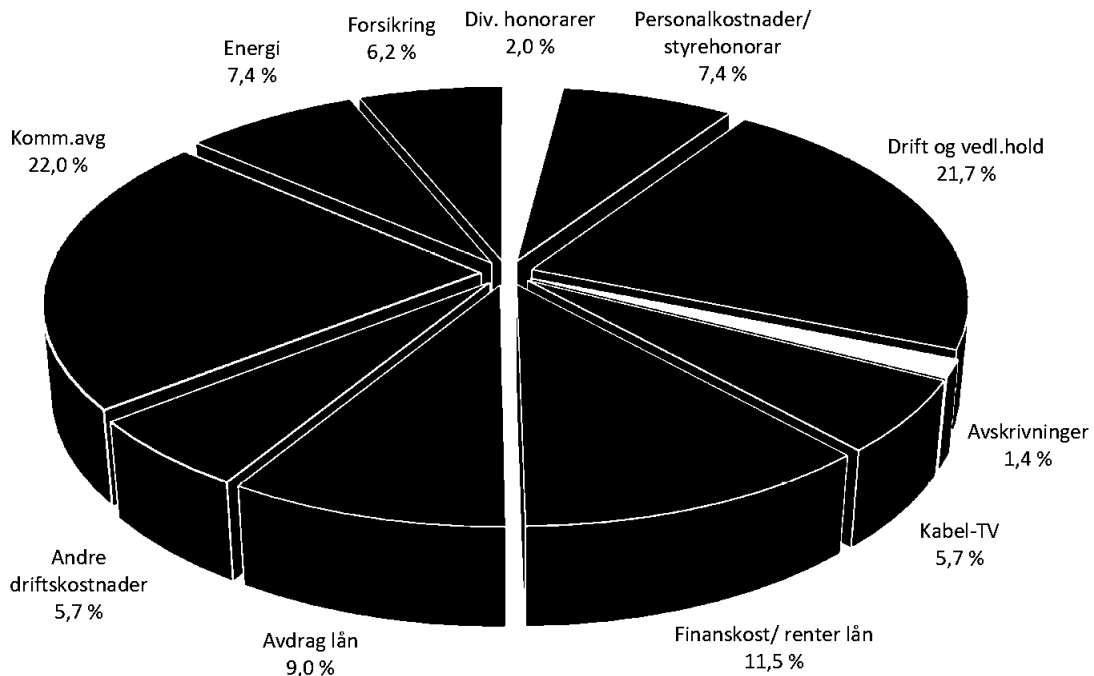
Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsdiagram





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 284 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca. 5,2 % 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 er i juli 2041.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det blir ingen økning av forretningsførerhonorar i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 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-0108 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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. Betyggende 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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	10 394 900	8 476 268	10 394 900	7 275 895
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	630 283	3 567 648	1 498 800	-1 077 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 237 835	67 547	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -2 469 315	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 508 486	-1 715 027	-108 000	-1 334 000
Innsk. øremerk. bankkto	-9 322	-1 536	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-3 119 005	1 918 632	1 390 800	-2 411 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 275 895	10 394 900	11 785 700	4 864 895
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	8 283 201	11 010 079		
Kortsiktig gjeld	-1 007 306	-615 179		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 275 895	10 394 900		



KURLAND BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 331 351	14 676 573	15 409 000	15 533 000
Andre inntekter	3	356 853	537 905	50 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 688 204	15 214 478	15 459 000	15 783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-886 357	-871 497	-796 000	-932 600
Styrehonorar	5	-350 000	-355 000	-350 000	-375 000
Avskrivninger	15	-237 835	-67 547	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 125	-34 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-277 120	-265 950	-276 500	-293 500
Konsulenthonorar	7	-49 748	-37 278	-40 000	-50 000
Kontingenter		-57 200	-57 200	-57 000	-57 000
Drift og vedlikehold	8	-3 655 863	-1 412 220	-2 554 000	-3 284 000
Forsikringer		-1 035 550	-917 332	-973 300	-1 110 000
Kommunale avgifter	9	-3 699 069	-3 175 856	-3 790 400	-4 256 400
Energi/fyring	10	-1 250 824	-1 689 911	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-958 087	-838 242	-850 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-951 131	-1 015 568	-952 500	-1 559 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 424 908	-10 737 600	-12 259 700	-14 538 000
DRIFTSRESULTAT		2 263 296	4 476 878	3 199 300	1 245 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	306 105	175 900	0	0
Finanskostnader	13	-1 939 118	-1 085 129	-1 700 500	-2 322 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 633 013	-909 229	-1 700 500	-2 322 000
ÅRSRESULTAT		630 283	3 567 648	1 498 800	-1 077 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		630 283	3 567 648		



KURLAND BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	94 937 369	94 937 369
Tomt		1 660 177	1 660 177
Andre varige driftsmidler	15	2 822 109	590 629
Miljøbankkonto, øremerket		440 124	308 152
SUM ANLEGGSMIDLER		99 859 779	97 496 327
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		9 982	0
Forskuddsbetalte kostnader		264 582	244 966
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Andre driftskonti i OBOS-banken		12 090	235 637
Driftskonto OBOS-banken		771 991	560 081
Driftskonto OBOS-banken II		51 050	51 050
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 954	31 935
Sparekonto OBOS-banken		7 152 553	9 886 411
SUM OMLØPSMIDLER		8 283 201	11 010 079
SUM EIENDELER		108 142 980	108 506 406
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 286 * 100		28 600	28 600
Opptjent egenkapital		47 209 454	46 579 171
SUM EGENKAPITAL		47 238 054	46 607 771
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	39 088 054	40 596 540
Borettsinnskudd	17	20 380 300	20 380 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	429 266	306 616
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 897 620	61 283 456
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		654 170	397 345
Skyldige offentlige avgifter	19	47 041	62 441
Påløpte renter		123 279	88 756
Påløpte avdrag		107 837	0
Annen kortsiktig gjeld	20	74 979	66 637
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 007 306	615 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 142 980	108 506 406
Pantstillelse	21	75 380 300	75 380 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024

Styret i Kurland Borettslag

Muhammad Qasim Awan
Mona TorpGuri Hellstrøm Pettersen
Ole Trygve RolfsjordFilip Hansen
Guri Hellstrøm Pettersen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 042 163
Trappevask	202 500
Leie	123 972
Parkeringsleie	64 800
Ekstra kjellerbod	14 400
Forretningslokale	12 000
Leietillegg for påbygg	6 888
Strøm motorvarmere	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 472 723

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-123 972
Forretningslokale	-12 000
Parkering	-5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 331 351

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

Administrasjon	450
Korrigerings av avsatt faktura 2022	19 200
Ice Communication Norge AS - Leie av basestasjon	68 568
Bom	85 854
El-bil	6 500
Nettinnbetalinger	4 750
Nøkler	450
PAYPAL	24 357
Salg	15 750
Tilskudd Oslo Kommune	81 500
Utleie	10 800
Viderefakturerte fakturaer	14 124
VIPPS	24 550
SUM ANDRE INNTEKTER	356 853

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-583 675
Overtid	-33 621
Påløpte feriepenger	-74 979
Arbeidsgiveravgift	-151 351
Pensjonskostnader innskudd	-17 634
AFP-pensjon	-13 495
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 048
Kantinekostnader	-3 559
Arbeidsklær	-5 995
SUM PERSONALKOSTNADER	-886 357

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 pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 905, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 748
SUM KONSULENTHONORAR	-49 748

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 445 823
Drift/vedlikehold VVS	-620 173
Drift/vedlikehold elektro	-63 629
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 189 462
Drift/vedlikehold brannsikring	-137 570
Drift/vedlikehold bom	-974
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-156 139
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 563
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 530
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 655 863

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-43 435
Vann- og avløpsavgift	-2 392 833
Feieavgift	-1 403
Renovasjonsavgift	-1 261 398
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-406 720
Strøm oljefyr el.bereder	-844 104
SUM ENERGI / FYRING	-1 250 824

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-155 785
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 973
Diverse leiekostnader/leasing	-19 600
Driftsmateriell	-72 312
Vaktmestertjenester	-71 195
Vakthold	-34 178
Renhold ved firmaer	-350 006
Andre fremmede tjenester	-42 470
Kontor- og datarekvisita	-5 147
Trykksaker	-6 704
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 905
Andre kontorkostnader	-28 898
Telefon, annet	-17 497



Porto	-485
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 131
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-34 195
Reisekostnader	-1 748
Kontingenter	-4 500
Gaver	-13 218
Bank- og kortgebyr	-3 022
Velferdskostnader	-16 163
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-951 131

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 621
Renter av sparekonto i OBOS-banken	192 311
Andre renteinntekter	101 173
SUM FINANSINTEKTER	306 105

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 939 118
SUM FINANSKOSTNADER	-1 939 118

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**

Bil

Tilgang 2023	340 000	
Avskrevet i år	-28 333	
		311 667

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



20

Kurland Borettslag

Projektor			
Tilgang 2013	42 925		
Avskrevet tidligere	-42 924		1
Anleggsmidler			
Tilgang 2005	20 664		
Avskrevet tidligere	-20 663		1
Lekeapparat			
Tilgang 2020	181 566		
Avskrevet tidligere	-81 704		
Avskrevet i år	-36 313		
		63 549	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2023	2 129 315		
Avskrevet i år	-141 954		
		1 987 361	
Bom			
Tilgang 2021	210 006		
Avskrevet tidligere	-26 250		
Avskrevet i år	-21 000		
		162 756	
Traktorgarasje			
Kostpris	511 674		
	-204 675		
Avskrevet i år	-10 234		
		296 765	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 822 109	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-237 835	

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 26 år.

	-52 244		
Opprinnelig 2015	576		
Nedbetalt tidligere	11 648 036		
Nedbetalt i år	1 508 486		
		-39 088 054	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-39 088 054	

**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	-429 266
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-429 266

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 954
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 087
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 041

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-74 979
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-74 979

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 380 300
Pantelån	39 088 054
Påløpte avdrag	107 837
TOTALT	59 576 191

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

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



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. 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 2023

Det har vært omsatt 14 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
2 stk	1-roms	kr. 2 525 000
4 stk	2-roms	kr. 3 662 500
0 stk	3-roms	Kr. 0
7 stk	4-roms	Kr. 4 621 429
1 stk	5-roms	Kr. 5 350 000



Kurland borettslag valg 2024

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

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

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ole Trygve Rolfsjord Adresse: Kurlandstien 38 sgoletrygve@gmail.com

Navn: Filip Hansen Adresse: Kurlandstien 18 G filip.hansen@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Imran Dar Adresse: Kurlandstien 18 F imrandar21@yahoo.com

2. Navn: Laila El Idrissi Adresse: Kurlandstien 44 l.aila@live.com

3. Navn: Veronica Engblom Adresse: Kurlandstien 6 verry_85@hotmail.no

4. Navn: Atle Rønning Adresse: Kurlandstien 18 C atleron@hotmail.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:

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: Mohammad Tanveer Adresse: Kurlandstien 32 D tanveer113@hotmail.com

Navn: Tone Pettersen Adresse: Kurlandstien 48 tonepettersen1960@gmail.com

Navn: Tariq Iqbal Adresse: Kurlandstien 16 iqbaltariq1234@gmail.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: 22.02.2024

Veronica Engblom/sign. Laila El Idrissi/sign. Mohammed El Messaouri/sign.

Imran Dar/sign. Atle Rønning/sign.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 454 Selskapsnavn: Kurland Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.