



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Atle Aunaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 006 264	6 648 634
Sum inntekter		7 006 264	6 648 634
Kostnader			
Lønnskostnad		253 230	262 430
Annen driftskostnad		16 032 508	5 527 525
Sum kostnader		16 285 736	5 789 955
Driftsresultat		-9 279 473	858 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 637	60 701
Sum finansinntekter		72 637	60 701
Annen rentekostnad		850 657	813 501
Sum finanskostnader		850 657	813 501
Netto finans		-778 020	-752 800
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 057 494	105 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 057 494	105 879
Årsresultat		-10 057 493	105 879
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-10 057 493	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	105 879
Sum overføringer og disponeringer		-10 057 493	105 879



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 369 490	40 369 490
Sum varige driftsmidler		40 369 490	40 369 490
Sum anleggsmidler		40 369 490	40 369 490
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 349	28 264
Andre fordringer		740 669	89 377
Sum fordringer		751 018	117 641
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 622	1 999 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 622	1 999 605
Sum omløpsmidler		2 003 640	2 117 247
SUM EIENDELER		42 373 131	42 486 737
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		11 400	11 400
Sum innskutt egenkapital		11 400	11 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	3 114 405



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap		-6 943 088	0
Sum opptjent egenkapital		6 943 088	3 114 405
Sum egenkapital		-6 931 688	3 125 805
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 557 513	30 175 062
Øvrig langsiktig gjeld		9 044 822	9 078 951
Sum annen langsiktig gjeld		48 602 335	39 254 013
Sum langsiktig gjeld		48 602 334	39 254 013
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		698 882	105 169
Annen kortsiktig gjeld		3 602	1 750
Sum kortsiktig gjeld		702 484	106 919
Sum gjeld		49 304 818	39 360 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 373 131	42 486 737



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 750301

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Atle Aunaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 29.09.2021



Organisasjonsnr: 948 953 129
BORETTSLAGET KURLAND II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 006 264	6 648 634
Sum inntekter		7 006 264	6 648 634
Kostnader			
Lønnskostnad		253 230	262 430
Annen driftskostnad		16 032 508	5 527 525
Sum kostnader		16 285 736	5 789 955
Driftsresultat		-9 279 473	858 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 637	60 701
Sum finansinntekter		72 637	60 701
Annen rentekostnad		850 657	813 501
Sum finanskostnader		850 657	813 501
Netto finans		-778 020	-752 800
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 057 494	105 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 057 494	105 879
Årsresultat		-10 057 493	105 879
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-10 057 493	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	105 879
Sum overføringer og disponeringer		-10 057 493	105 879



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 557 513	30 175 062
Øvrig langsiktig gjeld	9 044 822	9 078 951
Sum annen langsiktig gjeld	48 602 335	39 254 013
Sum langsiktig gjeld	48 602 334	39 254 013
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	698 882	105 169
Annen kortsiktig gjeld	3 602	1 750
Sum kortsiktig gjeld	702 484	106 919
Sum gjeld	49 304 818	39 360 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 373 131	42 486 737



Organisasjonsnr: 948 953 129
BORETTSLAGET KURLAND II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	230000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Kurland 2 borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Atle Aunaas	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	:	Morten Lange	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	:	Bjørn Erik Lundin	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	:	Anette Slåttsveen Krogh	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	:	Karl Werner Rødsås	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

:	Ole Rosvoll	(valgt for 1 år i 2020)
:	Nedret Gökan Bayraktar	(valgt for 1 år i 2020)
:	Arne Løseth	(valgt for 1 år i 2020)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Kurland 2 borettslag ble stiftet 15/9/1975 og har organisasjonsnummer 948953129.

Nettside: <https://kurland2.borettslag.net/>

Postadresse:

Postboks 323
2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

026 Kurland 2
948953129
Postboks 2719
7439 Trondheim

Epost: 948953129@bori.no (faktura sendes som pdf)

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 114 andelsboliger, fordelt på 17 bygninger med adressene Møllesvingen, Halmstubben og Kornstien.

Eiendommen har gnr 083, bnr 076 i Lørenskog kommune.

Borettslaget disponerer sammen med de øvrige borettslagene i området møterom og lagerlokaler i Hogstveien. Lokalene administreres av fellesstyret og eventuelle utgifter/kostnader fordeles etter en egen nøkkel borettslagene/sameiene i mellom.



- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av *Lov om borettslag* og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne:

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget har et nettbasert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres inspeksjon og vernerunder på lekeplasser, bygningsmasse og uteområder i henhold til internkontrollsystemet. Dette er en tjeneste som borettslaget kjøper av BORI.

Borettslaget har egne parkerings- og garasjeregler som også regulerer bilkjøring på området.

På borettslagets hjemmeside er det lagt ut informasjon om styrets og andelseiers ansvar for internkontroll samt sjekklister og råd for elsikkerhet og brannvern. Beboerne skal fylle ut en årlig HMS-sjekkliste som bevisstgjør og ansvarliggjør den enkelte beboer om sitt HMS-ansvar.

Snø ryddes bort for å sikre god sikt og fremkommelighet langs internveiene.

I 2017 ble det inngått serviceavtale på garasjeanlegget med Igland garasjen AS og det blir gjennomført service som består av årlig ettersyn og forebyggende vedlikehold av garasjeporter, samt tilbehør.



4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 18 styremøter.

I tillegg har enkelte styremedlemmer hatt ekstraordinære møter som en del av "takgruppen" med ansvar for takrehabiliteringsprosjektet. Se under.

Grunnet pandemien som inntraff i mars i 2020, har de fleste av styrets møter blitt gjennomført digital via videokonferanse og det har fungert meget godt.

I de ordinære styremøtene er det behandlet innkomne saker fra beboere og rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye andelseiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringssaker*
- *Behandlet søknader fra andelseiere*

Vedlikeholdsplan

Borettslaget har en vedlikeholdsplan. Borettslaget kjøper denne tjenesten fra BORI Utbygging AS. Vedlikeholdsplanen ble oppdatert i 2020 og gir en plan 10 år fremover. Vi har inngått en avtale med BORI Utbygging om å oppdatere vedlikeholdsplanen annethvert år. I 2020 gikk vi over til en ny elektronisk løsning for vedlikeholdsplan.

De største planlagte vedlikeholdsbehov i de nærmeste årene i følge vedlikeholdsplanen er maling av fasader og asfaltering av interne veier, eventuelt ny renovasjonsløsning.

I tillegg har vi utfordringer med drenering og det har dukket opp behov for drenering av flere rekker. Se under "Kostnadsutvikling".

Takrehabiliteringsprosjekt 2019/2020:

Takrehabiliteringen ble gjennomført i 2019/ 2020. Dette medførte betydelig ekstraarbeid for styret i borettslaget, og spesielt for de i styret som hadde hovedansvar for samarbeidet med Tak og Beslag AS og BORI Utbygging som sto for prosjektledelse.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 24. februar 2020 for å følge opp på vedtakene om takrehabiliteringen fra generalforsamlingen 2019. Her ble budsjettet for prosjektet vedtatt. I budsjettet var det satt av utgifter til ekstra honorar til styret for merarbeidet i rehabiliteringsperioden. Ved årets generalforsamling er det derfor meldt inn en sak for å nå få honorert de i styret som hadde oppgaver knyttet til takrehabiliteringen. Se punkt 4. "Godtgjørelser til styret".

Tak & Beslag AS ble valgt som entreprenør til å rehabilitere tak. Styret er meget fornøyd med samarbeidet med entreprenøren og med gjennomføringen av rehabiliteringen og sluttresultatet.



Ei-bil lading:

Ved ekstraordinær generalforsamling 24. februar 2020 valgte generalforsamlingen å etablere en ladeløsning hvor borettslaget eier infrastrukturen. Det er Circle K som leverer denne løsningen. Det har blitt lagt til rette for at alle beboere kan lade i garasjen sin.

Oppgradering av fellesområder og trivselstiltak

Julen 2020 ble det satt opp juletre med belysning på borettslagets fellesområde.

Styret takker også de beboerne som er behjelpelige med å plante blomster i de store blomsterurnene plassert rundt om i borettslaget.

Dugnader

Vår og høstdugnad 2020 ble gjennomført på en noe annerledes måte pga koronarestriksjoner. Beboerne ryddet selv ved anledning i løpet av uken og så ble sekker med hageavfall hentet av vaktmesterselskapet.

Helse-, miljø og sikkerhet (HMS):

Det ble utført årlig service av garasjene i mai 2020. En av grunnene til dette er et HMS hensyn om at de garasjeportåpnerne som ble montert ved bygging av garasjene har en mekanisme som skal gjøre at porten går opp igjen om den treffer noe. Styret følger opp avvik i forbindelse med service.

Det ble utført årlig kontroll av lekeplassene i borettslaget i mai 2020. Dette ble utført av firmaet Lekeplasskontrollen AS. Avvik utbedres fortløpende.

I 2020 gikk borettslaget over til en annen elektronisk løsning for å ivareta borettslagets HMS-ansvar.

Parkering og garasjer

I mai 2020 gjennomførte Igland service og vedlikehold på alle garasjene.

Det ble innført elektronisk system for beboerparkering og gjesteparkering for borettslaget i november 2020.

Styret ønsker også å presisere at andelseier må sette seg inn i gjeldende parkeringsbestemmelser i borettslaget og å orientere sine gjester om bestemmelsene. <http://kurland2.borettslag.net/Informasjon/Parkering-og-garasjer>

Omsetning av boliger

9 boliger er solgt i perioden april 2020 - april 2021

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr. 9.279.473,- og et negativt årsresultat på kr. 10.057.493,-.

Styret foreslår at årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital og rest beløp settes til udekket tap.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr. 31.12.2020 kr. 1.301.156,-.

Rest lån til utbetaling pr. 31.12.2020 er kr. 4.311.490,- av totale opprinnelige bevilget lån på kr. 34.373.000,-.

Les note 13 In garasjelån er behandlet etter gjeldsmetoden.

Overfør den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Avvik mellom regnskap og budsjett.

Andre inntekter :

Tilskudd el. infrastruktur fra Viken og Lørenskog kom. totalt kr. 169.400,-.

Kostnader :

Større vedlikehold gjelder Takrehabilitering

Kommunale avgifter med vann, avløp, renovasjon har høyere kostnad enn budsjettet

Det er gjennomført vedlikehold (delvis i henhold til vedlikeholdsplan) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikehold. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er gitt.



6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.21 med 5% økning.

Lån garasje med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedlikehold

Borettslaget skal males våren/sommeren 2021. Dette er nødvendig vedlikehold og vi vil måtte låne penger til dette. Kostnaden på dette vil være inntil 5 millioner kroner.

Det er også behov for drenering av en rekke til. Denne gangen er det rekken Møllesvingen 1-13. Dette vil det også måtte lånes penger til og vil være i størrelsesorden rundt 1,5 millioner kroner.

Borettslaget vurderer også å etablere avfallsbrønner i borettslaget og asfaltere indre veier. Disse to tiltakene henger sammen da det er ROAF sin søppelbil som sliter unødvendig mye på asfalten på våre indre veier.

Borettslagets lån før takrehabilitering i 2020 var på kr. 20.373.676,- med 11 års nedbetaling. Beløpet ble refinansiert inn i det nye lånet, som da blir på totalt kr. 34.373.000 med nedbetalingstid på 20 år.

Siste transje på kr. 4.311.490,- av kr. 34.373.000 vil bli utbetalt i månedsskifte april/mai d.å. til finansiering av malekostnader, da takrehabiliteringen fikk lavere kostnad enn budsjettet.

Beløpet vil være med å dekke underskuddet i dette budsjett. Men ikke tilstrekkelig for å dekke underskuddet fullt ut.

Ved å øke nedbetalingstiden vil man unngå å presse opp felleskostnadene unødvendig. Økte renter kompenseres med lavere avdrag.

Styret vil i april d.å. søke om avdragsfrihet i et år for å frigjøre kapital på ca. kr. 1,5 mill. til vedlikeholdsbehov.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%. Borettslaget har forsikringsavtale gjennom Gjensidige Skadeforsikring/S&P Norwegian Broker AS.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 10% i forhold til 2020.

Finanskostnader

Nordea lånet har flytende rente og det er budsjettet med ca. 2 % rente. Renten har vært 1,8 % de 3 første månedene og ned til 1,6 % fra april 2021.



For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Budsjettet viser et underskudd på kr. 5.075.308,- med avdragsfrihet og før opptak av lån.

Kurland 31.12.2020. / 21. april 2020

Bjørn Erik Lundin
styremedlem

Atle Aunaas
styreleder

Morten Lange
styremedlem

Anette Slåttsveen Krogh
styremedlem

Karl Werner Rødsås
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 270 684	6 091 956	6 270 586	6 577 275
Andel renter		220 667	270 231	283 000	200 000
Andel avdrag		305 383	257 652	265 000	310 000
Andre inntekter	2	175 400	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	34 130	28 795	0	0
Sum inntekter		7 006 264	6 648 634	6 818 586	7 087 275
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	23 230	32 430	32 430	32 430
Styrehonorar	4	200 000	200 000	200 000	200 000
Andre honorarer	4	30 000	30 000	30 000	30 000
Revisjonshonorar	4	6 138	6 138	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		162 404	157 336	162 402	168 000
Konsulenttjenester	5	308 191	346 036	93 000	100 000
Kontingenter		77 777	81 453	81 453	81 453
Drift og vedlikehold	6	1 278 453	2 604 092	1 462 000	971 000
Større vedlikehold/påkostninger		11 651 369	0	14 000 000	5 230 000
Forsikringer		617 036	614 697	625 200	648 200
Kommunale avgifter		1 400 812	1 234 888	1 297 000	1 541 000
Energi/fyring	7	53 997	51 391	50 000	52 000
Kabel-TV og bredbånd	8	336 520	328 502	337 000	350 000
Andre driftskostnader	9	139 811	102 992	97 200	129 500
Sum kostnader		16 285 736	5 789 955	18 474 685	9 540 583
Driftsresultat		-9 279 473	858 679	-11 656 099	-2 453 308
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		72 637	60 701	3 000	3 000
Rentekostnader		850 657	813 501	1 183 000	900 000
Sum finansposter		-778 020	-752 800	-1 180 000	-897 000
Årets resultat		-10 057 493	105 879	-12 836 099	-3 350 308
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	0	105 879	0	0
Udekket tap	12	-10 057 493	0	0	0
Sum disponering		-10 057 493	105 879	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	24 228 530	24 228 530
Garasjer	10	16 140 960	16 140 960
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		40 369 490	40 369 490
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		10 349	28 264
Forskuddsbetalte kostnader		740 669	89 377
Bank		1 252 622	1 999 605
Sum omløpsmidler		2 003 640	2 117 247
SUM EIENDELER		42 373 131	42 486 737



BALANSE

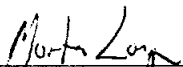
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	11 400	11 400
Oppløst egenkapital	12	0	3 114 405
Udekket tap	12	-6 943 088	0
Sum egenkapital		-6 931 688	3 125 805
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	1 061 272	1 095 401
Pantelån	13, 15	39 557 513	30 175 062
Borettssinnskudd	14, 15	7 970 550	7 970 550
Andre innskudd		13 000	13 000
Sum langsiktig gjeld		48 602 334	39 254 013
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		3 602	1 750
Leverandørgjeld		698 882	105 169
Sum kortsiktig gjeld		702 484	106 919
Sum gjeld		49 304 818	39 360 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 373 131	42 486 737

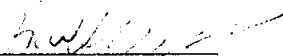
Pant og sikkerhetsstillelse 15

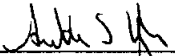
Lillestrøm 31.12.20
Borettslaget Kurland II

Sted: Kurland, dato: 21. april 2021


Atle Aunaas
Styreleder


Morten Lahge
Styremedlem


Karl-Werner Rødsås
Styremedlem


Anette Slåttsveen Krogh
Styremedlem


Bjørn Erik Lundin
Styremedlem



NOTER

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.

Avskrivningsrate 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 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	5 233 584	3 927 960
Garasje	136 800	136 800
Stipulerte renter	900 300	416 448
Stipulerte avdrag	0	1 610 748
Sum	6 270 684	6 091 956

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	175 400	0
Sum	175 400	0

Tilskudd EI.bil ladding Lørenskog kommune / Retur egenandel fra Gjensidige



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-9 200	0
Sum	23 230	32 430

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	200 000	200 000
Utbetalt andre honorarer	30 000	30 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 138	6 138
Sum	236 138	236 138

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 725 og gaver for kr. 2 629, jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	18 688	0
Teknisk bistand	221 183	329 000
Vedlikeholdsplan/HMS	31 410	0
Andre forvaltningstjenester	36 910	17 036
Sum	308 191	346 036

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold eiendom	396 712	2 158 543
Vedlikehold bygg	60 644	18 251
Vedlikehold VVS	170 289	0
Vedlikehold elektro	20 375	3 113
Vedlikehold utvendige anlegg	167 477	61 000
Vedlikehold garasjer	87 876	62 500
Brannsikring	11 250	299
Kostnader til dugnad	0	1 685
Egenandel forsikringsskader	50 000	6 000
Vaktmestertjenester	313 830	292 703
Sum	1 278 453	2 604 092



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	53 997	51 391
Sum	53 997	51 391

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	336 520	328 502
Sum	336 520	328 502

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpøltømming/Container	47 112	24 571
Lyspærer, sikringer m.m.	0	13 475
Verktøy og redskaper	244	1 999
Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr	0	1 571
Nøkler, låser og skilt	11 049	-1 477
Skadedyrarb. & Soppkontroll	31 172	10 310
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	5 625
Kostnader tillitsvalgte	725	6 448
Generalforsamling/årsmøte	24 507	15 840
Telekommunikasjon	125	0
IT-Kostnader	5 250	5 250
Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	0	90
Gaver	2 629	411
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 019	3 610
Velferdskostnader	12 980	15 270
Sum	139 811	102 992

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasj	Bygninger-Boder/i	Ball-/lekeplass	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 132 560	8 400	22 125	24 228 530
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 132 560	8 400	22 125	24 228 530
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	22 125	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 132 560	8 400	0	24 228 530
Antatt levetid i år :			5	



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

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.



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	114	100	11 400

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	3 114 405	3 008 526
Tilført til/fra EK fra årets resultat	0	105 879
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-10 057 493	0
Opptjent egenkapital 31.12	0	3 114 405
Udekket tap 31.12	-6 943 088	0

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 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Formål:			Garasjer
Låne nummer:	60308108034	60308104950	62018125442
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2019	2014
Rentesats:	1.80 %	2.20 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	31.12.2039	23.04.2020	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	34 373 000	21 759 367	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	20 373 676	9 801 386
Avdrag i perioden:	0	20 373 676	305 383
Opptak i perioden:	30 061 510	0	0
Lånesaldo 31.12:	30 061 510	0	9 496 003
Saldo 5 år frem i tid:	23 114 459	0	7 880 291
Andelssaldo 01.01:	0	0	1 095 401
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	34 130
Andelssaldo 31.12:	0	0	1 061 272
Sum pantegjeld for lån:	30 061 510	0	10 557 274

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 inntrøderett 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 gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.



NOTER

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	48 528 284	39 179 963
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	40 369 490	40 369 490

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	44 497 000	42 497 000

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	2 010 328	1 576 587
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-10 057 493	105 879
Opptak langsiktig gjeld	30 061 510	21 759 367
Avdrag langsiktig gjeld	-20 679 059	-21 402 710
Nedskrivning IN-gjeld	-34 130	-28 795
B. Årets endringer disponible midler	-709 171	433 741
C. Disponible midler 31.12	1 301 156	2 010 328

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	2 003 640	2 117 247
- Kortsiktig gjeld	702 484	106 919
= Disponible midler 31.12	1 301 156	2 010 328



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kurland II

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Kurland IIs årsregnskap som viser et underskudd på kr 10 057 493. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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





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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 9. mai 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 270 684	6 091 956	6 270 586	6 577 275
Andel renter	220 667	270 231	283 000	200 000
Andel avdrag	305 383	257 652	265 000	310 000
Andre inntekter	175 400	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	34 130	28 795	0	0
Sum inntekter	7 006 264	6 648 634	6 818 586	7 087 275
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	23 230	32 430	32 430	32 430
Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	230 000
Andre honorarer	30 000	30 000	30 000	32 400
Revisjonshonorar	6 138	6 138	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	162 404	157 336	162 402	168 000
Konsulenttjenester	308 191	346 036	93 000	100 000
Kontingenter	77 777	81 453	81 453	81 453
Drift og vedlikehold	1 278 453	2 604 092	1 462 000	971 000
Større vedlikehold/påkostninger	11 651 369	0	14 000 000	5 230 000
Forsikringer	617 036	614 697	625 200	648 200
Kommunale avgifter	1 400 812	1 234 888	1 297 000	1 541 000
Energi/fyring	53 997	51 391	50 000	52 000
Kabel-TV og bredbånd	336 520	328 502	337 000	350 000
Andre driftskostnader	139 811	102 992	97 200	129 500
Sum kostnader	16 285 736	5 789 955	18 474 685	9 572 983
Driftsresultat	-9 279 473	858 679	-11 656 099	-2 485 708
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	72 637	60 701	3 000	3 000
Rentekostnader	850 657	813 501	1 183 000	900 000
Sum finansposter	-778 020	-752 800	-1 180 000	-897 000
Årets resultat	-10 057 493	105 879	-12 836 099	-3 382 708
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	0	105 879	0	0
Udekket tap	-10 057 493	0	0	0
Sum disponering	-10 057 493	105 879	0	0

26 Borettslaget Kurland II



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	24 228 530	24 228 530
Garasjer	16 140 960	16 140 960
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	40 369 490	40 369 490
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	10 349	28 264
Forskuddsbetalte kostnader	740 669	89 377
Bank	1 252 622	1 999 605
Sum omløpsmidler	2 003 640	2 117 247
SUM EIENDELER	42 373 131	42 486 737



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	11 400	11 400
Opptjent egenkapital	0	3 114 405
Udekket tap	-6 943 088	0
Sum egenkapital	-6 931 688	3 125 805
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
IN-gjeld	1 061 272	1 095 401
Pantelån	39 557 513	30 175 062
Borettsinnskudd	7 970 550	7 970 550
Andre innskudd	13 000	13 000
Sum langsiktig gjeld	48 602 334	39 254 013
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	3 602	1 750
Leverandørgjeld	698 882	105 169
Sum kortsiktig gjeld	702 484	106 919
Sum gjeld	49 304 818	39 360 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 373 131	42 486 737

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Borettslaget Kurland II

Sted: _____, dato: _____

Atle Aunaas
Styreleder

Morten Lange
Styremedlem

Karl-Werner Rødsås
Styremedlem

Anette Slåttsveen Krogh
Styremedlem

Bjørn Erik Lundin
Styremedlem

26 Borettslaget Kurland II