



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 621 239
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KURLAND I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Alexander Kiellands gate 2B
2000 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: Agnar Johannes Ryan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

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, 12.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 681 216	6 062 976
Sum inntekter		6 681 216	6 062 976
Kostnader			
Lønnskostnad		233 905	427 875
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 489	21 489
Annen driftskostnad		3 880 274	3 016 259
Sum kostnader		4 135 666	3 465 623
Driftsresultat		2 545 550	2 597 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 885	44 189
Sum finansinntekter		46 885	44 189
Annen rentekostnad		1 292 581	1 522 494
Sum finanskostnader		1 292 581	1 522 494
Netto finans		-1 245 696	-1 478 305
Ordinært resultat før skattekostnad		1 299 852	1 119 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 299 852	1 119 048
Årsresultat		1 299 854	1 119 048
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 299 854	1 119 048
Sum overføringer og disponeringer		1 299 854	1 119 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 487 274	21 487 274
Maskiner og anlegg		53 183	74 672
Sum varige driftsmidler		21 540 457	21 561 946
Sum anleggsmidler		21 540 457	21 561 946
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		13 208	11 307
Andre fordringer		536 915	68 490
Sum fordringer		550 123	79 797
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 398 431	2 271 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 398 431	2 271 091
Sum omløpsmidler		1 948 554	2 350 887
SUM EIENDELER		23 489 012	23 912 834
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap		-46 947 333	-48 247 188
Sum opptjent egenkapital		46 947 333	48 247 188
Sum egenkapital		-46 938 333	-48 238 188
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 788 176	64 932 097
Øvrig langsiktig gjeld		7 055 100	7 055 100
Sum annen langsiktig gjeld		69 843 276	71 987 197
Sum langsiktig gjeld		69 843 276	71 987 197
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		573 791	149 796
Annen kortsiktig gjeld		10 278	14 028
Sum kortsiktig gjeld		584 069	163 824
Sum gjeld		70 427 345	72 151 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 489 012	23 912 834



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 697408

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 621 239
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KURLAND I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Alexander Kiellands gate 2B
2000 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: Agnar Johannes Ryan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

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, 13.09.2021



Organisasjonsnr: 955 621 239
KURLAND I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 681 216	6 062 976
Sum inntekter		6 681 216	6 062 976
Kostnader			
Lønnskostnad		233 905	427 875
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 489	21 489
Annen driftskostnad		3 880 274	3 016 259
Sum kostnader		4 135 666	3 465 623
Driftsresultat		2 545 550	2 597 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 885	44 189
Sum finansinntekter		46 885	44 189
Annen rentekostnad		1 292 581	1 522 494
Sum finanskostnader		1 292 581	1 522 494
Netto finans		-1 245 696	-1 478 305
Ordinært resultat før skattekostnad		1 299 852	1 119 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 299 852	1 119 048
Årsresultat		1 299 854	1 119 048
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 299 854	1 119 048
Sum overføringer og disponeringer		1 299 854	1 119 048



Organisasjonsnr: 955 621 239
KURLAND I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	21 487 274	21 487 274
Maskiner og anlegg	53 183	74 672
Sum varige driftsmidler	21 540 457	21 561 946

Sum anleggsmidler	21 540 457	21 561 946
--------------------------	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	13 208	11 307
Andre fordringer	536 915	68 490
Sum fordringer	550 123	79 797

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 398 431	2 271 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 398 431	2 271 091

Sum omløpsmidler	1 948 554	2 350 887
-------------------------	------------------	------------------

SUM EIENDELER	23 489 012	23 912 834
----------------------	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital	9 000	9 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap	-46 947 333	-48 247 188
Sum opptjent egenkapital	46 947 333	48 247 188

Sum egenkapital	-46 938 333	-48 238 188
------------------------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	62 788 176	64 932 097
Øvrig langsiktig gjeld	7 055 100	7 055 100
Sum annen langsiktig gjeld	69 843 276	71 987 197
Sum langsiktig gjeld	69 843 276	71 987 197
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	573 791	149 796
Annen kortsiktig gjeld	10 278	14 028
Sum kortsiktig gjeld	584 069	163 824
Sum gjeld	70 427 345	72 151 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 489 012	23 912 834



Organisasjonsnr: 955 621 239
KURLAND I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
4

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	175000.00
<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



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

KURLAND 1 BORETTSLAG

TIRSDAG 26. august 2021 KL 18.00, Åråsen konferansesenter

Åråsen, LILLESTRØM

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

Sak 1 konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse
- 1.3 Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Sak 2 Styrets årsberetning 2020

- 2.1 Tillitsvalgte
- 2.2 Forretningsførsel og revisjon
- 2.3 Generelle opplysninger
- 2.4 Andre opplysninger
- 2.5 Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i 2020
- 2.6 Styrets arbeid
- 2.7 Regnskapet for 2020
- 2.8 Kostnadsutvikling og budsjett for 2021

Sak 3 Årsoppgjøret for 2020

- A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Sak 4 Styrets sak

- 4.1 Videreføring av soppoksen



5. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar kr. 184 000.

Andre honorarer kr. 60 000.

6. Valg av tillitsvalgte

2. Styrets årsberetning 2020

2.1. Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Agnar Ryan	Hvetestien 30	På valg
Nestleder	Hildegunn Mangen	Hvetestien 4	valgt for 2 år 2019
Styremedlem	Marit Hoff Strand	Hvetestien 15	valgt for 2 år 2020
Styremedlem	Sissel Kjelbrott	Hvetestien 23	valgt for 2 år 2020
Styremedlem	Rino H. Nygård	Rugstien 7	På valg
Varamedlem	Ashika Asraf	Rugstien 1	På valg
Varamedlem	Heinz- R. Høyland	Hvetestien 13	På valg
Varamedlem	Per Arne Bøgeberg	Rugstien 11	På valg
Varamedlem	Ashika Asraf	deltok på styremøtene	

Medlemmer Valgkomite: Sissel Sørgaard, Heinz-R. Høyland,

Kjell Gunnar Vagstad



1.

Delegerte til generalforsamling i BORI juni 2020:

- Delegater Agnar Ryan og Hildegunn Mangen
- Varadelegater Marit Hoff Strand, Sissel Kjelbrott

Medlemmer i andre utvalg

Rekkekontakter			
Havrestien	1 -9	Hornbæk-Simonsen	1
	2-14	Hagerup	12
	11-19	Mostad	11
	16-22	Versland	18
	24-34	Andersen	26
Hvetestien	1-9	Tufte	9
	2-10	Gran	6
	11-23	Vagstad	21
	12-20	Almen	20
	22-32	Overøie	28
	25-33	Lund	33
Rugstien	1-11	Bøgeberg	11
	2-8	Andresen	4
	10-20	Wettre	10
	13-27	Brustad	23
	22-32	Magnusen	22

2.2 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er BORI BBL i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisor er SLM Revisjon AS, Lillestrøm



Generelle opplysninger

2.3

Virksomhetens art.

Borettslaget er organisert etter bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

2.3.1. HMS/Ansatte/arbeidsmiljø

Styret har utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget. Det er egen HMS- perm for dokumentasjon og oppfølging av aktuelle tiltak i borettslaget.

Borettslaget har ingen ansatte.

2.3.2. Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

2.3.3. Styre

Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann, nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

2.3.4. Borettslaget

Kurland 1 ble stiftet 25.09.1975 og har organisasjonsnummer 955 621 239. Borettslaget består av 90 andelsboliger, fordelt på 16 bygninger med følgende adresser, Hvetestien, Havrestien og Rugstien, 1479 Kurland.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 83 bnr 75 i Lørenskog kommune.

2.4. Andre opplysninger

2.4.1. Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

2.4.2. Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjeneste hele året.



Bygårdsservice har døgnvakt for elektriker og rørlegger. Ved behov for øyeblikkelig hjelp skal styreleder kontaktes.

2.4.3. Parkering

Borettslaget har 90 garasjer og 74 oppmerkede parkeringsplasser. Antall biler hjemmehørende i borettslaget er stadig økende og er nå oppe i ca. 1,6 biler pr. bolig.

Knappheten på parkeringsplasser stiller store krav til oss alle. Det er derfor viktig at alle bruker garasjene til parkering og følger vedtektene om parkering på vårt område.

2.4.4. Bruksoverlating (utleie)

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI, Skjema kan lastes ned fra <http://www.bori.no>. Søknader behandles av borettslagets styre.

2.4.5. Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med **røykvarslere i alle etasjer** og brannsløkkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Borettslaget har siden høsten 2013 avtale med Norsk Brannvern. Det innebærer årlig kontroll av brannsikkerheten i borettslaget.

Det planlegges brannøvelse i løpet av siste halvår 2020.

2.4.6. Service på kabel-TV anlegget.

Telias servicetelefon er 21545454 er betjent mellom kl. 09.00-22.00.

2.4.7. Forsikring

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er fullverdiforsikret i Gjensidige v/S&P Norwegian Broker AS med forsikringsnummer 849 35 225

Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Gjelder også skadedyr. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte . Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger material- og konstruksjonsfeil. Egenandel er for tiden kr. 10.000,-.

Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne innboforsikring, se medlemsfordeler.



Borettslaget ble innrømmet 5 % rabatt på brannforsikringen pga utført rehabilitering.

Skade meldes uten opphør til styreleder, som videresender meldingen til Gjensidige.

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap på manglende innbetaling av felleskostnader etter stiftelsens vilkår.

2.4.8. Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling av medlemskapet.

Forkjøpsrett annonseres på BORIs nettsider <http://www.bori.no>. Andelseierne må selv følge med og melde din forkjøpsrett til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

2.4.9. Prisutvikling på leiligheter

I 2020 ble det omsatt 3 leiligheter med en gjennomsnittlig pris på kr.4.367.000. Høyeste pris kr 5.000.000 I 2019 ble det omsatt 5 leiligheter med en gjennomsnittspris på kr. 4.062.500. Høyeste pris kr. 4.400.000.

2.5. Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i 2020

Mesteparten av garasjene ble beiset. Gjenstående blir ferdigstilt i år. Styret så seg nødt til å demontere lekeapparatene i Hvetestien. Ansamling av ungdommer førte til støy for beboerne og en del hærverk på utstyret. Styret vil vurdere hva som skal gjøres videre til våren.



Det er registrert 2 fuktskade i borettslaget i 2020. Imidlertid er det problemer med rekkverk stolpene i rekkene med veranda oppe. Etter avtale med Viking blir dette utbedret våren 2021.

Borettslaget ble koblet til ladeanlegg våren 2020. Ohmia melder at pr. 31.12.20 er det 11 beboere som er med i ordningen.

Plassen ved innkjøringen Havrestien/Hvetestien ble asfaltert og 7 nye etterlengtede parkeringsplasser ble merket opp og tatt i bruk.

Ny avtale med GET om signalleveranser fortsetter. På grunn av sopp situasjonen og usikre økonomiske konsekvenser vil Getavtalen fortsette. Ekstra kostnader på bruk av bredbånd betales av den enkelte bruker.

Avtalen med Norsk Brannvern AS om kontroll av annet brannvern utstyr fortsetter.

Styret har løpende kontakt med vaktmester.

Nødvendig vedlikehold er utført iht. borettslagets vedlikeholdsplan som hvert år blir revidert og vedtatt på lagets generalforsamling.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter.

Der er ved årsskiftet registrert 47 boenheter med sopp i taktraa. Styret besluttet da i samråd med Humid AS å slipe, vaske og påføre soppdrepende middel på 2 boenheter for å se hvilken virkning det vil ha på taktraa. Prøveprosjektet vil bli vurdert etter sommerferien 2021. Oppfølgingen av sopp problematikken har medført et betydelig daglig merarbeide for styreleder.

Viking Entreprenør må følges opp hele tiden. Etterarbeidene forventes bli ferdig før ferien i år. Arbeidene er noe væravhengig.

Det er fortsatt ingen aktivitet i fellesstyret for borettslagene på Kurland. Det er gjort forsøk, men det er ingen interesse for saken.

Det vises til detaljert oppstilling over styrets arbeid under punkt 2.5.

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



2.6. Regnskapet for 2020

Regnskapet for 2020 viser et positivt driftsresultat på kr. 2.545.550- og et positivt årsresultat på kr. 1.299.854-. Dette er kr. 645.039, - dårligere enn budsjettet. Avviket gjelder større kostnad på vedlikehold og kommunale avg. Styret foreslår at det positive årsresultat overføres til udekket tap. Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr. 31.12.20 kr. 1,364.486 -. Borettslaget har god likviditet.

Kommentar til avvik mellom regnskap og budsjett:

Avvikene i regnskapet skyldes i hovedsak soppstøpsaken. Her følger en oppstilling over hva tiltakene har kostet hittil. Kr 400.000,- dekkes av forsikringen.

Drift og vedlikehold

Bygg og malermestrene. Behandling av 2 tak	kr. 187.500,-
Humid, Prøvetaking, m.m.	kr. 144.474,-
Firesafe, vurdering av brannsikkerhet	kr. 38.672,-
Mycoteam, Prøvetaking	kr. 9.205,-
Juridisk bistand hittil	kr. 32.293,-
Totalt	<u>kr. 412.144,-</u>
Garasjene ble påbegynt beiset	kr. 40.606,-

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. 2019. 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 økonomisk eller annen karakter fra 31.12.20 og frem til styret styrets årsberetning er avgitt.

2.7. Kostnadsutvikling/Budsjett for 2021

2.7.1. Felleskostnader

I forbindelse med planleggingen av rehabiliteringen av boligmassen ble det besluttet å øke felleskostnadene (husleie) med 3 % fra 1.1.2021.

2.7.2. Vedlikehold

Styret har utarbeidet Vedlikeholdsplan for 2021.

2.7.3. Kommunale avgifter

Endringen i kommunale avgifter er en økning på 10 %.

2.7.4. Finanskostnader

Borettslaget har avtale med Handelsbanken. Renten er for tiden 1,65%. Styret har budsjettetert med samme rente i budsjett 2021.

Budsjettet viser et underskudd på kr. 81.804,-.

Sak 4 Styrets saker

4.1 Videreføring av soppoksen

Saken er overført fra utgått ekstraordinær generalforsamling 11.5.2021.

Etter gjennomgang på det digitale beboermøte 10.5.2021 fikk vi belyst soppoksen grundig av Advokat Arne Sørdsdal og Konsulent Bjarte Sæthre fra Humid AS. Etter anbefaling fra Advokat Sørdsdal sees det nødvendig å ta saken mot rettslig skritt. På bakgrunn av dette innstiller styret på at beboerne fatter følgende vedtak på generalforsamlingen:

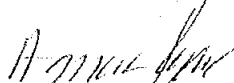
«Styret gis med dette fullmakt til å på vegne av Kurland 1 BRL ta ut søksmål mot firma Asplan Viak AS i tvistesak vedrørende muggsoppaker på taktro av kryssfiner etter rehabilitering. Dersom det senere viser seg nødvendig gjelder fullmakten tilsvarende ovenfor utøvende entreprenør Viking Entreprenør AS



Styret gir fullmakt til å foreta enhver prosessuell handling på vegne borettslaget i anledning tvisten, herunder inngåelse av rettsforlik/forlik.

Styret har søkt Handelsbanken om avdragsfrihet. Det er bevilget et års avdragsfrihet som tilsvarer ca. kr. 2,2 millioner. Dette er med på å finansiere eventuell rettsrunde og unngå bruk av driftsmidler. Taper vi saken i første rettsrunde kan de koste ca kr 5 millioner som må lånes over 25 år med 2,5 % rente i snitt.

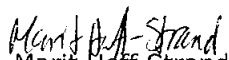
Kurland, 19. mai 2021


Agnar Ryan

styreleder


Hildegunn Mangen

nestleder


Marit Hoff Strand

styremedlem


Sissel Kjelbrott

styremedlem


Rind Nygård

styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 663 216	6 062 976	6 668 216	6 862 691
Andre inntekter	2	18 000	0	0	0
Sum inntekter		6 681 216	6 062 976	6 668 216	6 862 691
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	28 905	52 875	24 675	34 404
Styrehonorar	4	175 000	150 000	175 000	184 000
Andre honorarer	4	30 000	225 000	0	60 000
Avskrivninger	10	21 489	21 489	21 489	21 489
Revisjonshonorar	4	5 688	5 688	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		163 912	158 800	163 914	167 846
Konsulenttjenester	5	211 696	69 445	25 000	70 000
Kontingenter		61 403	64 305	64 305	64 305
Drift og vedlikehold	6	773 197	700 938	630 000	597 000
Større vedlikehold/påkostninger		545 954	68 098	150 000	0
Forsikringer		444 553	386 830	406 000	406 000
Kommunale avgifter		1 206 120	1 060 071	1 113 000	1 330 000
Energi/fyring	7	24 274	27 621	40 000	25 000
Kabel-TV og bredbånd	8	289 440	383 643	289 440	289 440
Andre driftskostnader	9	154 037	90 820	98 500	94 500
Sum kostnader		4 135 666	3 465 623	3 207 323	3 349 984
Driftsresultat		2 545 550	2 597 353	3 460 893	3 512 707
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		46 885	44 189	44 000	44 000
Rentekostnader		1 292 581	1 522 494	1 560 000	1 030 000
Sum finansposter		-1 245 696	-1 478 305	-1 516 000	-986 000
Årets resultat		1 299 854	1 119 048	1 944 893	2 526 707
Disponering:					
Udekket tap	12	1 299 854	1 119 048	0	0
Sum disponering		1 299 854	1 119 048	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	21 064 415	21 064 415
Garasjer	10	2 749	2 749
Andre fellesanlegg	10	420 110	420 110
Andre anleggsmidler	10	53 183	74 672
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		21 540 457	21 561 946
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		13 208	11 307
Forskuddsbetalte kostnader		536 915	68 490
Bank		1 398 431	2 271 091
Sum omløpsmidler		1 948 554	2 350 887
SUM EIENDELER		23 489 012	23 912 834

25 Kurland I Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	9 000	9 000
Udekket tap	12	-46 947 333	-48 247 188
Sum egenkapital		-46 938 333	-48 238 188
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	62 788 176	64 932 097
Borettsinnskudd	14, 15	6 635 100	6 635 100
Garasje innskudd		420 000	420 000
Sum langsiktig gjeld		69 843 276	71 987 197
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		4 200	4 599
Leverandørgjeld		573 791	149 796
Påløpne renter		5 661	9 429
Annen kortsiktig gjeld		417	0
Sum kortsiktig gjeld		584 069	163 824
Sum gjeld		70 427 345	72 151 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 489 012	23 912 834

Pant og sikkerhetsstillelse 15

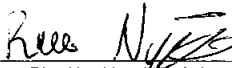
Lillestrøm 31.12.20

Kurland I Borettslag

Sted: Kurland, dato: 19.05.21


Agnar Johannes Ryan
Styreleder


Hildegunn Mangen
Nestleder


Rino Haraldsrud Nygård
Styremedlem


Marit Hoff-Strand
Styremedlem


Sissel B. Kjølbrott
Styremedlem

25 Kurland I Borettslag



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.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	3 012 120	2 601 720
Sjøppeldunker	6 096	5 556
Stipulerte renter	1 559 520	1 000 080
Stipulerte avdrag	2 085 480	2 450 520
Parkeringsplasser/Carport	0	5 100
Sum	6 663 216	6 062 976

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	18 000	0
Sum	18 000	0

Innbetaling fra beboer for el.bil ladepunkt.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	28 905	52 875
Sum	28 905	52 875

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	175 000	150 000
Utbetalt andre honorarer	30 000	225 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 688	5 688
Sum	210 688	380 688

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	32 293	0
Teknisk bistand	159 148	41 170
Andre forvaltningstjenester	20 255	28 275
Sum	211 696	69 445

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	65 429	41 649
Vedlikehold VVS	48 515	181 190
Vedlikehold elektro	8 371	0
Vedlikehold utvendige anlegg	244 894	134 241
Vedlikehold garasjer	40 606	22 646
Brannsikring	63 931	30 728
Kostnader til dugnad	3 563	9 847
Egenandel forsikringskader	20 000	10 000
Vaktmestertjenester	277 889	270 638
Sum	773 197	700 938



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	24 274	27 621
Sum	24 274	27 621

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	289 440	383 643
Sum	289 440	383 643

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Leiekostnader lokaler/parkering	1 000	0
Søppeltømming/Container	37 793	21 143
Nøkler, låser og skilt	14 346	0
Kopiering	720	0
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	1 188
Kostnader tillitsvalgte	0	1 500
Generalforsamling/årsmøte	56 176	24 318
IT-Kostnader	39 720	38 008
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	295
Gaver	0	1 159
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 369	3 209
Sum	154 037	90 820

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Boder/ Fellesanlegg/Andre eiendeler	Andel av sameiets eiendeler	Parkeringsplasser	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 749	214 891	420 110	21 064 415
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 749	214 891	420 110	21 064 415
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	161 708	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 749	53 183	420 110	21 064 415
Årets avskrivninger :	0	21 489	0	0
Antatt levetid i år :		10		

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	90	100	9 000

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-48 247 188	-49 366 236
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 299 854	1 119 048
Udekket tap pr. 31.12	-46 947 333	-48 247 188

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:	Handelsbanken
Lånenummer:	90497162466
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	66 500 000
Lånesaldo 01.01:	64 932 097
Avdrag i perioden:	2 143 921
Lånesaldo 31.12:	62 788 176
Saldo 5 år frem i tid:	50 751 753

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	69 423 276	71 567 197
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 487 274	21 487 274

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	73 555 100	77 055 100



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	2 187 063	2 047 521
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 299 854	1 119 048
Tilbakeføring avskrivninger	21 489	21 489
Opptak langsiktig gjeld	0	66 500 000
Avdrag langsiktig gjeld	-2 143 921	-67 500 995
B. Årets endringer disponible midler	-822 578	139 542
C. Disponible midler 31.12	1 364 486	2 187 063
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 948 554	2 350 887
- Kortsiktig gjeld	584 069	163 824
= Disponible midler 31.12	1 364 486	2 187 063



Til generalforsamlingen i Kurland I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kurland I Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 299 854. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 budsjetttall 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/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 23. august 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 663 216	6 062 976	6 668 216	6 862 691
Andre inntekter	18 000	0	0	0
Sum inntekter	6 681 216	6 062 976	6 668 216	6 862 691
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	28 905	52 875	24 675	34 404
Styrehonorar	175 000	150 000	175 000	184 000
Andre honorarer	30 000	225 000	0	60 000
Avskrivninger	21 489	21 489	21 489	21 489
Revisjonshonorar	5 688	5 688	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	163 912	158 800	163 914	167 846
Konsulenttjenester	211 696	69 445	25 000	70 000
Kontingenter	61 403	64 305	64 305	64 305
Drift og vedlikehold	773 197	700 938	630 000	597 000
Større vedlikehold/påkostninger	545 954	68 098	150 000	0
Forsikringer	444 553	386 830	406 000	406 000
Kommunale avgifter	1 206 120	1 060 071	1 113 000	1 330 000
Energi/fyring	24 274	27 621	40 000	25 000
Kabel-TV og bredbånd	289 440	383 643	289 440	289 440
Andre driftskostnader	154 037	90 820	98 500	94 500
Sum kostnader	4 135 666	3 465 623	3 207 323	3 349 984
Driftsresultat	2 545 550	2 597 353	3 460 893	3 512 707
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	46 885	44 189	44 000	44 000
Rentekostnader	1 292 581	1 522 494	1 560 000	1 030 000
Sum finansposter	-1 245 696	-1 478 305	-1 516 000	-986 000
Årets resultat	1 299 854	1 119 048	1 944 893	2 526 707
Disponering:				
Udekket tap	1 299 854	1 119 048	0	0
Sum disponering	1 299 854	1 119 048	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	21 064 415	21 064 415
Garasjer	2 749	2 749
Andre fellesanlegg	420 110	420 110
Andre anleggsmidler	53 183	74 672
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	21 540 457	21 561 946
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	13 208	11 307
Forskuddsbetalte kostnader	536 915	68 490
Bank	1 398 431	2 271 091
Sum omløpsmidler	1 948 554	2 350 887
SUM EIENDELER	23 489 012	23 912 834



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	9 000	9 000
Udekket tap	-46 947 333	-48 247 188
Sum egenkapital	-46 938 333	-48 238 188
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	62 788 176	64 932 097
Borettsinnskudd	6 635 100	6 635 100
Garasje innskudd	420 000	420 000
Sum langsiktig gjeld	69 843 276	71 987 197
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	4 200	4 599
Leverandørgjeld	573 791	149 796
Påløpne renter	5 661	9 429
Annen kortsiktig gjeld	417	0
Sum kortsiktig gjeld	584 069	163 824
Sum gjeld	70 427 345	72 151 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 489 012	23 912 834

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Kurland I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Agnar Johannes Ryan
Styreleder

Hildegunn Mangen
Nestleder

Rino Haraldsrud Nygård
Styremedlem

Marit Hoff-Strand
Styremedlem

Sissel Bergskaug Kjelbrott
Styremedlem

25 Kurland I Borettslag