



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 621 239  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KURLAND I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Alexander Kiellands gate 2B  
2000 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	7 249 464	6 865 302
Annen driftsinntekt			6 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 249 464</b>	<b>6 871 302</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	209 944	280 986
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	21 489	21 489
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	4 502 195	3 445 293
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 733 628</b>	<b>3 747 769</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 515 836</b>	<b>3 123 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 524	49 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 526 616	973 871
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 479 092</b>	<b>-924 739</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 036 744</b>	<b>2 198 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 036 744</b>	<b>2 198 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	1 036 744	2 198 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 036 744</b>	<b>2 198 794</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 15	21 487 274	21 487 274
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	10 205	31 694
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 497 479</b>	<b>21 518 968</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 497 479</b>	<b>21 518 968</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 624	96 605
Andre fordringer		681 775	593 943
<b>Sum fordringer</b>		<b>708 399</b>	<b>690 548</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 433 112	1 929 744
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 433 112</b>	<b>1 929 744</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 141 511</b>	<b>2 620 292</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 638 990</b>	<b>24 139 260</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	43 711 795	44 748 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-43 711 795</b>	<b>-44 748 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-43 702 795</b>	<b>-44 739 539</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	60 498 904	61 629 231
Øvrig langsiktig gjeld	14	7 055 100	7 055 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 554 004</b>	<b>68 684 331</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		775 383	173 469
Annen kortsiktig gjeld		12 398	20 999
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>787 781</b>	<b>194 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 341 785</b>	<b>68 878 799</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 638 990</b>	<b>24 139 260</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 667344

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 621 239  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KURLAND I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Alexander Kiellands gate 2B  
2000 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.08.2023



Organisasjonsnr: 955 621 239  
KURLAND I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	7 249 464	6 865 302
Annen driftsinntekt			6 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 249 464</b>	<b>6 871 302</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	209 944	280 986
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	21 489	21 489
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	4 502 195	3 445 293
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 733 628</b>	<b>3 747 769</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 515 836</b>	<b>3 123 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 524	49 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 526 616	973 871
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 479 092</b>	<b>-924 739</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 036 744</b>	<b>2 198 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 036 744</b>	<b>2 198 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	1 036 744	2 198 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 036 744</b>	<b>2 198 794</b>



Organisasjonsnr: 955 621 239  
KURLAND I BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 15	21 487 274	21 487 274
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	10 205	31 694
Sum varige driftsmidler		21 497 479	21 518 968
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 497 479	21 518 968
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 624	96 605
Andre fordringer		681 775	593 943
Sum fordringer		708 399	690 548
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 433 112	1 929 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 433 112	1 929 744
Sum omløpsmidler		3 141 511	2 620 292
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 638 990</b>	<b>24 139 260</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	9 000	9 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	43 711 795	44 748 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-43 711 795</b>	<b>-44 748 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-43 702 795</b>	<b>-44 739 539</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	60 498 904	61 629 231
Øvrig langsiktig gjeld	14	7 055 100	7 055 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 554 004</b>	<b>68 684 331</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		775 383	173 469
Annen kortsiktig gjeld		12 398	20 999
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>787 781</b>	<b>194 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 341 785</b>	<b>68 878 799</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 638 990</b>	<b>24 139 260</b>



Organisasjonsnr: 955 621 239  
KURLAND I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		2263.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25944.00	34723.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	184000.00	244000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	209944.00	280986.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3



**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## Innkalling til generalforsamling i Kurland I Borettslag

Torsdag 08.06.2023 kl 18:00 avholdes generalforsamling i Kurland I Borettslag på Kurland skole.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

Møteleder velges på møtet.

#### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

#### 1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen

#### 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

### 2. Styrets årsberetning for 2022

Det vises til styrets årsberetning for 2022 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

**Forslag til vedtak:** Styrets årsberetning godkjennes.

### 3. Årsoppgjøret for 2022

#### 3.1 Årsoppgjøret for 2022

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes.

#### 3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet, kr 1 028 404, overføres til udekket tap.

**Forslag til vedtak:** Godkjent

### 4. Styrehonorar

#### 4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 184 000 (samme beløp som i budsjett 2022). Honoraret fordeles internt av styret.

**Forslag til vedtak:** Godkjent

### 5. Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag til årets generalforsamling.



**5.1 Forslag 1**

n/a

**6. Valg av tillitsvalgte**

**6.1 Valg av styre**

**6.2 Valg av valgkomite**

Innstilling:

**Forslag til vedtak:** Valgkomité som innstilling

**6.3 Valg av 2 delegater + 2 vara til BORIs generalforsamling**

**OBS: Delegater må velges av generalforsamlingen. Valget kan ikke delegeres til styret.**



## 2. Kurland I Borettslag- Styrets årsberetning 2022

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder, Marit Hoff-Strand, Hvetestien 15  
Styremedlem (nestleder), Morten Støa, Havrestien 30  
Styremedlem (sekretær), Jan Ekern, Hvetestien 18  
Styremedlem, Anne Marit Halse, Havrestien 9  
Styremedlem, Torgard Hornbæk-Simonsen, Havrestien 1  
1. varamedlem, Heinz-Raimer Høyland, Hvetestien 13  
2. varamedlem, Elisabeth Gundersen, Rugstien 18  
3. varamedlem, Arnfinn Høgasaas, Rugstien 9

### Selskapsinformasjon

Kurland I Borettslag har organisasjonsnummer 955621239

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 955621239.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 955621239@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Kurland I Borettslag, 955621239.

Postboks 2719

7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Kurland I borettslag ble bygget i 1976. Borettslaget består av 90 boliger fordelt på 16 bygninger med følgende adresser: Havrestien, Hvetestien og Rugstien.

Borettslaget har ingen næringslokaler, som er utleid.

### Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være



utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har årlig en brannteknisk gjennomgang av alle boenheter. Det er opp til den enkelte beboer å utføre anbefalte avvik. Lekeplasser er satt opp av godkjente fagarbeidere. Styret følger fortløpende med på tilbakemeldinger fra beboere om saker som lokk på kummer som mangler, elektrisk anlegg med mangler i garasjene og sørger for at det er godkjente fagarbeidere som følger HMS krav når vi utfører arbeid i borettslaget.

Det er montert stigesikringer i takrenner for at feieren skal komme trygt opp på taket. Dette var et krav fra feier.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og verneunder i bygningen(e) og på eiendommen.

**Se f.eks <https://bori.no/styre/bori-hms/>**

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling torsdag 09.06.2022 kl 18.00 har styret avholdt månedlige møter, og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Rettssak ifbm sopp-saken
- Brannrådgivning
- Vurderinger og oppfølging av sopp-saken

## Styrets mål for perioden

- Vurdering av borettslagets økonomiske situasjon
- Vurdering av husleie
- Organisere styret med fordeling av oppgaver for bedre oversikt.
- Nye rutiner for håndtering av styrearbeid med arkivering av både dokumenter og saker i Boriportalen. Dette skal sikre at fremtidige styrer enkelt kan overta arbeidet og sikre at informasjon blir tilgjengelig for alle internt i styret.
- Kommunikasjon gjennom felles mail som sikrer at alle kan være oppdatert til hvert møte
- Felles chat som løser enkle innkomne saker og fortløpende orienteringssaker.

Overgang til ny portal for styrearbeid i regi av Bori. Denne prosessen har vært forsinket fra Bori sin side. Dette har gitt/gir manglende tilgang til informasjon som har gjort styrearbeidet utfordrende siste semester.

Vårt fokus har vært på organisering og få til et stabilt og fungerende styrearbeid med gode rutiner. Det er gjort mye vedlikehold siste årene og dette jobber vi fortsatt med å ferdigstille. Ingen nye store prosjekter igangsettes av dette styret før vi har fått avsluttet alle pågående saker.

Beboere er flinke til å sende e-post om store og små ting som vi fortløpende prøver å løse så godt vi kan.



## Dugnad og containere

Borettslaget gjennomfører dugnad to ganger pr år. Under vår- og høstdugnad bestiller borettslaget containere som et tiltak for trivsel i borettslaget. Vi ser at tidligere års løsninger har vært kostbare og vi har derfor besluttet å endre noe på denne ordningen.

Under dugnaden på våren blir det lagt ut blanke søppelsekker for hageavfall. Disse settes samlet utenfor hver rekke og bygårdsservice vil hente avfallet.

Samtidig settes det ut en container for blandet avfall utenfor Hvetestien 6-8. Containeren blir stående en uke og tømmes ved behov underveis. Alle er ansvarlig for å forholde seg til hva sorteringsreglene sier da det koster borettslaget opp til 15 000,- pr container å sortere uriktig avfall.

På høsten settes det ut containere for hageavfall.

## Soppsaken

Borettslaget er i en rettslig tvist som kan føre til økonomiske konsekvenser for borettslaget.

Arbeidet med soppsaken pågår for fullt og det ble tatt ut stevning mot Asplan VIAK / Gjensidige rett før nyttår i 2021. Kravet i stevningen er at borettslaget skal få dekket utgiftene til sanering av taktroplatene ihht anbefaling i rapport fra Humid AS. Motparten ved advokatfirmaet DLA Piper gav tilsvar og bestred kravet.

Meklingsmøte mellom partene var opprinnelig berammet til rett før påske 2022. Dette ble utsatt grunnet enighet mellom partene om at det må foreligge bindende tilbud på saneringsjobben før en meklingsmøte kan være relevant. Vi mottok to tilbud på jobben og prosesskriv ble sendt Romerike og Glåmdal tingrett.

Etter dette besluttet Asplan VIAK at de ikke ønsker rettsmekling siden de mener det ikke vil være mulig å komme frem til et forlik som partene kan godta.

Dermed gikk det mot hovedforhandling (rettsak) som neste skritt i prosessen. Hovedforhandlingen fant sted i Romerike og Glåmdal tingrett på Lillestrøm i tre dager fra 23. august 2022.

Bing Hodneland Advokatselskap DA ved advokatene Ole Tokvam og Arne Sørsvang prosesserte saken for borettslaget. Bjarte fra Humid AS og SINTEF er sentrale vitner og fra borettslaget stilte styreleder Marit Hoff-Strand og Sivert Bjørndalsæter med historikk fra byggekommiteen. Motparten, Asplan Viak, var representert ved advokatselskapet DLA Piper og har Norconsult som hovedvitne.

Dom i saken var forventet etter ca 4 uker, men det tok lenger tid enn det og domsavsigelsen ble kjent for oss 5. oktober. Borettslaget vant saken og ble tilkjent kr 4.553.097 med tillegg av kr 1.501.500 i sakskostnader, i sum rett over 6 MNOK.

Dessverre så varte gleden i akkurat en måned da det 4. november forelå en anke fra motparten. Våre advokaters forsøk på å avvise anken etter tvistelovens §29-13 annet ledd førte ikke frem og dermed blir det ny behandling i lagmannsretten. Denne ble senere berammet til 4 rettsdager fra 22. august 2023.

Selv om vi og våre advokater mener vi har en god sak og allerede har vunnet i tingretten, så er det ikke uten grunn at motparten anker. Resultatet er uvisst og statisk omgjøres dommen i ca 40-45% av sakene som behandles i lagmannsretten.

I etterkant av anken så har styret arbeidet med brannrådgivere for å forsøke å avklare behov, nytte og hva som er lovpålagt av brannsikring på loftene. Det er primært behovet for gipsplatene som er oppe til vurdering. I tillegg hentes det inn nytt anbud på saneringsjobben. Dette arbeidet pågår. Deretter vil det bli vurdert om oppstart av saneringsjobben skal starte før eller etter behandlingen i lagmannsretten.



Frem til dagens dato har styret bistått advokatfirmaet Bing Hodneland Advokatselskap DA i prosessen.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Det er borettslaget som er part i Soppoksen. Styret bistår advokatene i prosessen.

Bidraget har blant annet bestått i

- å delta på møter og drøftinger (fysisk og Teams) med advokatene
- innhenting og fremstilling av dokumentasjon
- befaring av loft med Humid AS
- revisjon og kommentering av rapporter, stevningsdokumenter og prosesskriv
- innhentelse av tilbud for brannrådgivning og utbedring av loftene

## Regnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 2 507 496 og et positivt årsresultat på kr 1 028 404.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Konsulentkostnader tilknyttet soppoksen er høyere enn estimert i budsjett og her har vi et overforbruk på 1 018 444 kr mot budsjett. Dette skyldes et bevisst valg om å ikke budsjettere for soppoksen da den var estimert til å starte først i 2023. Dette er kostnader man har vært klar over at kommer og borettslaget har vært rustet likviditetsmessig til å bære disse kostnadene.

- Kommunale avgifter har også økt mer enn vi hadde budsjettert for i 2022 og overforbruket mot budsjett endte på 119 733 kr. Vi var klar over en økning og hadde lagt det inn i budsjettet, men ikke tatt i kraftig nok. Det er lagt opp til en ytterligere økning for 2023 som er tatt med inn i budsjettet.

- Finanskostnadene økte også kraftig gjennom 2022 og totalt endte disse 326 616 kr over budsjettert kostnad. Dette skyldes de hyppige renteøkningene vi har sett gjennom 2022, og som har påvirket oss alle.

Disponible midler, dvs likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, har sunket pr 31.12.2022 til kr 2 345 390.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

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 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2023

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.



## **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 ca kr 50 000 fra budsjettet for 2022. Dette er 20 000 kr høyere enn faktisk kostnad i 2022.

## **Kommunale avgifter**

Det er lagt til grunn en økning på 17% i forhold til budsjettet for 2022. Vi ser at fjoråret ble høyere enn budsjett og økningen mot faktisk 2022 ligger på 8%.

## **Finanskostnader**

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt videre økning av renter i løpet av 2022/23. Rentekostnadene er økt fra 1 526 616 kr i 2022 til 1 800 000 kr i budsjettet for 2023.

## **Øvrig**

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## **Fremtidsutsikter**

Også dette året ser verdensmarkedene ut til å være ustabile. Vi har gjennom 2022 sett store endringer i inflasjonen og renter, som er på vei oppover. Dette trodde man lenge at skulle stagnere, men det dukker stadig opp nye momenter som gjør det vanskelig å spå den økonomiske situasjonen på kortere sikt.

For borettslagets del så er det fortsatt stor usikkerhet knyttet til kostnadene rundt håndteringen av sopp-saken, og når disse kostnadene vil påløpe. Mye av kostnadene til selve rettsaken ble dekket gjennom 2022, men det vil fortsatt påløpe en del kostnader til ankesaken som skal opp senere i 2023. Kostnader til utbedring jobbes det med å få oversikt over og hvordan dette påvirker oss vil vi ha bedre oversikt over når man vet utfallet av ankesaken.

For å sikre at borettslaget hadde likviditet til å håndtere utgiftene til den rettslige behandlingen av sopp-saken så vedtok det forrige styret å inngå avtale om 1 års avdragsfrihet på lånet til borettslaget. Denne perioden er nå over og vi har igjen startet å betale avdrag på lånet. Per nå skal vi ha likvide midler til å drive saken videre, men det finnes ikke nok til å gjennomføre utbedringen av skadene. Her er vi avhengig av å vinne frem i saken og få tilkjent erstatning. Med økende rente og inflasjon må vi forvente at husleien også vil stige videre i årene som kommer. Derfor jobber vi aktivt med å kutte de kostnadene vi klarer ved å skyve på oppgraderinger og utbedringer så langt det er forsvarlig. Et hovedfokus fremover vil være å holde kostnadene nede for å minimere økningen i husleien fremover.

## **Planlagt vedlikehold**

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2023 og det er kun budsjettet med forefallende vedlikehold.

Planen er å utbedre alle loft etter utvikling av sopp i taktro.

## **Forsikring**

### **Felleskostnader**

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### **Bygninger**

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Skade, polise nr 84935225. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

***Følgende gjelder kun for selskap med heldekningsavtale gjennom BORI i Gjensidige.***



Egenandel er for tiden kr 10.000,-. "Heldekning for boligsammenslutning" dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

## **Skadedyr**

"Heldekning for boligsammenslutning" omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

## **Ved skade**

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no),

[www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## **Bruksoverlating (utleie mm)**

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

## **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI 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 på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

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

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## **Kabel-TV og bredbånd**

Leverandør av TV og bredbånd til Kurland I borettslag er pr tid Telia. Vi har allerede en avtale som strekker seg til 30.06.27 og grunnen til dette er at Telia har oppgradert infrastrukturen. Dette gjør at borettslaget nå har fått en oppgradering som innebærer:

- Stort kapasitetsløft (viktig for fremtiden)
- Bedre stabilitet
- Symmetriske hastigheter (opp til 250Mbps i første omgang).

### Oppsummert fra tidligere notater:

- Dette innebærer konkret samme tv-pakke som i dag (med 50 valgpoeng og tilgang til alle våre tv- og strømmekanaler)
- 50/50Mbps bredbåndshastighet (som vil være nok for flere beboere)
- Bedre rabatter for beboere som ønsker høyere hastighet (alle prisene blir billigere enn det tilbudet som nå foreligger)



-Utskiftning av alle eldre modemer

Noe annet som blir nytt er muligheten til større fleksibilitet enn før. Ved forhandling av avtalen kan Telia tilby styret en fleksibel løsning slik at enkeltbeboere kan velge å kun benytte seg av TV med totalt 110 poeng i TV-pakken, ev. kun internett med 750 Mbps hastighet eller den før nevnte løsning med 50 poeng i TV-pakken og 50 Mbps internetthastighet.

### **Aneo (tidligere Ohmia Charging)**

Som kunde av Telia skal beboerne få de beste prisene hos Aneo.

### **Parkering og lading av bil**

Borettslaget har 60 oppmerkede parkeringsplasser og 90 garasjer.

Garasje følger andelsleilighet. Fri parkering på parkeringsplass. I husordens reglene står følgende: 'Det må ikke plasseres gjenstander eller utstyr i garasjene som hindrer bruken av disse til parkering. Garasjene **skal** brukes. ... Beboere uten bil bes om å leie ut garasjen til andre beboere. Garasjene kan ikke leies ut til noen utenom borettslaget.'

Det er etablert ladetilbud av el- og hybrid-bil med Aneo. Hver eier kan opprette avtale med Aneo selvstendig ved å kontakte dem direkte. Det tilbys da en abonnementsavtale med pris for et visst antall kWh pr mnd (med rollover- dvs ubrukt antall kWh vil overføres til fremtidig bruk uten grense i tid).

Abonnementsoversikt finnes på [www.aneo.com](http://www.aneo.com)

Det koster 4995,- å etablere ladepunkt som betales til Aneo, og det koster 3000,- i graveutgifter som må betales til borettslaget, for de som velger å tilslutte. Dette siste skal betales som et tillegg til fellesutgifter som en engangssum.

Borettslaget vil i løpet av 2023 ta en avsjekk på hvem som har lader installert og hvem som har innbetalt bidraget til graving. Bidrag som ikke er innbetalt vil bli innkrevet av borettslaget.

### **Driften av borettslaget**

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjeneste. Disse er ansvarlig for blant annet gressklipping, søppeltømming (av felles søppelkasser), snøbrøyting, strøing, feiing, bistand på dugnad, skifting av utepærer på fellesarealer, kontroll av lekeapparater o.l.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Se hjemmeside.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Mer informasjon finnes på [www.kurland1.no](http://www.kurland1.no). Styret kan kontaktes på e-post [styret@kurland1.no](mailto:styret@kurland1.no)

Felles informasjon sendes ut via mail. Det er derfor viktig at den enkelte beboer sjekker "Min side" i Bori portalen. Dette gjøres ved å logge inn på Bori.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2023.



**Kurland I Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Kurland I Borettslag org.nr. 955621239



## Resultatregnskap 2022

Kurland I Borettslag  
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	7 249 464	6 865 302	7 246 656	7 970 096
Annen driftsinntekt	2	0	6 000	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 249 464</b>	<b>6 871 302</b>	<b>7 246 656</b>	<b>7 970 096</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	209 944	280 986	278 404	218 404
Avskrivninger	8	21 489	21 489	21 489	21 489
Konsulenttjenester	4	1 284 444	445 167	266 000	576 000
Kontingenter		63 725	63 144	64 305	64 305
Rep og vedlikehold	5	276 812	277 326	300 000	201 000
Forsikringer		510 376	471 826	480 000	530 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 619 733	1 447 657	1 500 000	1 750 000
Energi og fyring		43 785	41 366	30 000	40 000
Kabel-TV og telefoni		329 890	294 354	300 000	380 000
Driftskostnader	6	330 711	332 916	327 000	327 000
Andre driftskostnader	7	42 720	67 916	69 000	54 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	3 622	500	500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 733 628</b>	<b>3 747 769</b>	<b>3 636 698</b>	<b>4 162 698</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>2 515 836</b>	<b>3 123 533</b>	<b>3 609 958</b>	<b>3 807 398</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		47 524	49 132	44 000	44 000
Finanskostnad		1 526 616	973 871	1 200 000	1 800 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 479 092</b>	<b>-924 739</b>	<b>-1 156 000</b>	<b>-1 756 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 036 744</b>	<b>2 198 794</b>	<b>2 453 958</b>	<b>2 051 398</b>
Overført udekket tap	10	1 036 744	2 198 794	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 036 744</b>	<b>2 198 794</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Kurland I Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Kurland I Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	21 487 274	21 487 274
Andre driftsmidler	8	10 205	31 694
Sum varige driftsmidler		21 497 479	21 518 968
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 497 479</b>	<b>21 518 968</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		681 775	593 943
Kundefordringer		26 624	96 605
Sum fordringer		708 399	690 548
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 433 112	1 929 744
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 141 511</b>	<b>2 620 292</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 638 990</b>	<b>24 139 260</b>

Balanserapport 2022 for Kurland I Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Kurland I Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	9 000	9 000
Udekket tap	10	-43 711 795	-44 748 539
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-43 702 795</b>	<b>-44 739 539</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	60 498 904	61 629 231
Borettsinnskudd	12	7 055 100	7 055 100
Sum langsiktig gjeld		67 554 004	68 684 331
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		775 383	173 469
Annen kortsiktig gjeld		12 398	20 999
Sum kortsiktig gjeld		787 781	194 468
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 341 785</b>	<b>68 878 799</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 638 990</b>	<b>24 139 260</b>

Kurland I Borettslag

Marit Hoff-Strand  
Styrets leder

Morten Støa  
Styremedlem

Jan Vegrim Ekern  
Styremedlem

Torgard Hornbæk-Simonsen  
Styremedlem

Anne Marit Halse  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Kurland I Borettslag



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	8 382	0	0	0
Generelle felleskostnader	3 602 880	3 497 040	3 602 560	3 964 000
Kommunale avgifter	762	0	0	0
Renhold	0	8 382	0	0
Stipulerte avdrag	2 437 560	2 329 560	2 438 000	2 200 000
Stipulerte rentekostnader	1 199 880	1 030 320	1 200 000	1 800 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>7 249 464</b>	<b>6 865 302</b>	<b>7 246 656</b>	<b>7 970 096</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	0	6 000	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Lønn til ansatte	0	1 980	0	0
Feriepenger	0	283	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	184 000	184 000	184 000	184 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	60 000	60 000	0
Arbeidsgiveravgift	25 944	34 683	34 404	34 404
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	40	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>209 944</b>	<b>280 986</b>	<b>278 404</b>	<b>218 404</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

## Note 4 Konsulenttjenester

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Forretningsførsel	172 716	167 848	170 000	180 000
Juridisk rådgivning	1 042 353	87 632	50 000	350 000
Revisjon	5 750	5 750	6 000	6 000
Teknisk bistand	63 625	181 832	30 000	30 000
Tilleggstjenester	0	2 105	10 000	10 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>1 284 444</b>	<b>445 167</b>	<b>266 000</b>	<b>576 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brannsikring	35 533	33 274	35 000	35 000
Bygninger	89 587	24 761	50 000	50 000
Dugnad	0	4 375	15 000	15 000
Egenandel	10 000	0	10 000	10 000
Elektro	0	0	20 000	20 000
Garasjer	2 296	6 034	20 000	20 000
Større vedlikehold	106 180	159 990	0	0
Utvendig anlegg	22 312	27 040	100 000	1 000
VVS	10 905	21 853	50 000	50 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>276 812</b>	<b>277 326</b>	<b>300 000</b>	<b>201 000</b>

## Note 6 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brøyting/strøing/feiing	3 750	0	10 000	10 000
Søppeltømming / container	32 143	46 692	30 000	30 000
Vaktmester	294 818	286 224	287 000	287 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>330 711</b>	<b>332 916</b>	<b>327 000</b>	<b>327 000</b>



## Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	653	900	2 000	2 000
Kontormaskiner	1 449	0	0	0
Nøkler, låser, skilt	1 313	128	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	1 000	1 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>3 414</b>	<b>1 028</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Generalforsamling	5 280	38 163	25 000	25 000
Kostnader tillitsvalgte	0	689	2 000	2 000
Lisenser/software	27 448	20 680	30 000	15 000
Rekvisita	579	3 289	6 000	6 000
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>33 307</b>	<b>62 821</b>	<b>63 000</b>	<b>48 000</b>
Gave, ikke	0	334	1 000	1 000
Bank og kortgebyrer	5 999	3 733	2 000	2 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>5 999</b>	<b>4 067</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>42 720</b>	<b>67 916</b>	<b>69 000</b>	<b>54 000</b>

## Note 8 Anleggsmidler

	Postkasser	Oppsett postkassestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	164 891	50 000
Anskaffelseskost pr.31.12	164 891	50 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	16 488	4 999
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	158 020	46 665
Bokført verdi pr.31.12	6 870	3 334
Anskaffelsesår	2013	2013



	<b>P-plasser</b>	<b>Traktorgarasj e/boder</b>	<b>Bygninger</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	420 110	2 748	21 064 415
Anskaffelseskost pr.31.12	420 110	2 748	21 064 415
Bokført verdi pr.31.12	420 110	2 748	21 064 415
Anskaffelsesår	1977	1977	1977

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

#### Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 9 000 fordelt på 90 à kr. 100.

#### Note 10 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-44 748 539	-46 947 333
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 036 744	2 198 794
Sum opptjent egenkapital 31.12	-43 711 795	-44 748 539

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 11 Pantelån

### HANDELSBANKEN

Renter 31.12.22: 3,74%, løpetid 24 år		
Opprinnelig lånebeløp 2019	66 500 000	
Nedbetalt tidligere	4 870 769	
Nedbetalt i år	1 130 327	
Lånesaldo 31.12		60 498 904
Beregnet innfrielsesdato: 08.07.2043		
Sum langsiktig gjeld		60 498 904

## Note 12 Borettsinnskudd

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

## Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	67 554 004	68 684 331
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 487 274	21 487 274
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	73 555 100	73 555 100

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



**Note 14 Disponible midler**

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 425 824</b>	<b>1 364 486</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 036 744	2 198 794
Tilbakeføring av avskrivning	21 489	21 489
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 130 327	-1 158 945
B. Årets endring i disponible midler	-72 094	1 061 338
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 353 730</b>	<b>2 425 824</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 141 511	2 620 292
- Kortsiktig gjeld	787 781	194 468
= <b>Disponible midler 31.12</b>	<b>2 353 730</b>	<b>2 425 824</b>



## 25 2022 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**STØA, MORTEN** 2023-05-09

Identifikasjon  
 **bankID** STØA, MORTEN


Navn Dato  
**Hoff, Marit** 2023-05-02

Identifikasjon  
 **bankID** Hoff, Marit

Navn Dato  
**EKERN, JAN VEGRIM** 2023-04-21

Identifikasjon  
 **bankID** EKERN, JAN VEGRIM

Navn Dato  
**Hornbæk-Simonsen, Torgard** 2023-04-21

Identifikasjon  
 **bankID** Hornbæk-Simonsen, Torgard

Navn Dato  
**HALSE, ANNE MARIT** 2023-04-22

Identifikasjon  
 **bankID** HALSE, ANNE MARIT



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



Til generalforsamlingen i Kurland I Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kurland I Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 036 744. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 21. mai 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Bypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

21.05.2023 23.26.46

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



Valgkomiteens innstiller følgende personer:

Styreleder	Marit Hoff-Strand	Hvetestien 15	Velges for 1 år
Styremedlem	Morten Støa	Havrestien 30	Velges for 2 år
Styremedlem	Torgard Hornbæk-Simonsen	Havrestien 1	Ikke på valg
Styremedlem	Jan Ekern	Hvetestien 18	Velges for 2 år
Styremedlem	Anne Marit Halse	Havrestien 9	Ikke på valg
Varamedlem	Heinz-Raimer Høyland	Hvetestien 13	Velges for 1 år
Varamedlem	Arnfinn Høgsaas	Rugstien 9	Velges for 1 år
Varamedlem	Kristin Sund	Rugstien 27	Velges for 1 år

Delegater til generalforsamling i BORI:

Velges av styret

Varadelegater til generalforsamlingen i BORI:

Velges av styret