



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Heidi Teksdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 04.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,13	7 123 061	7 006 264
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 123 061</b>	<b>7 006 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	299 398	253 230
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	8 908 572	16 032 508
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 207 971</b>	<b>16 285 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 084 910</b>	<b>-9 279 473</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		79 676	72 637
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>79 676</b>	<b>72 637</b>
Annen rentekostnad		719 083	850 657
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>719 083</b>	<b>850 657</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-639 407</b>	<b>-778 020</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 724 316</b>	<b>-10 057 494</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 724 316</b>	<b>-10 057 494</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 724 317</b>	<b>-10 057 493</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-2 724 317	-10 057 493
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 724 317</b>	<b>-10 057 493</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	40 369 490	40 369 490
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>40 369 490</b>	<b>40 369 490</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 369 490</b>	<b>40 369 490</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 251	10 349
Andre fordringer		772 632	740 669
<b>Sum fordringer</b>		<b>787 883</b>	<b>751 018</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 152	1 252 622
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>486 152</b>	<b>1 252 622</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 274 034</b>	<b>2 003 640</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 643 524</b>	<b>42 373 131</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	11 400	11 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 400</b>	<b>11 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-9 667 404	-6 943 088



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 667 404</b>	<b>6 943 088</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 656 004</b>	<b>-6 931 688</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	42 256 845	39 557 513
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	9 010 081	9 044 822
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 266 926</b>	<b>48 602 335</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 266 925</b>	<b>48 602 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 853	698 882
Annen kortsiktig gjeld		3 750	3 602
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 603</b>	<b>702 484</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 299 528</b>	<b>49 304 818</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 643 524</b>	<b>42 373 131</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 243079

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Heidi Teksdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 948 953 129  
BORETTSLAGET KURLAND II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,13	7 123 061	7 006 264
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 123 061</b>	<b>7 006 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	299 398	253 230
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	8 908 572	16 032 508
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 207 971</b>	<b>16 285 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 084 910</b>	<b>-9 279 473</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		79 676	72 637
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>79 676</b>	<b>72 637</b>
Annen rentekostnad		719 083	850 657
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>719 083</b>	<b>850 657</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-639 407</b>	<b>-778 020</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 724 316</b>	<b>-10 057 494</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 724 316</b>	<b>-10 057 494</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 724 317</b>	<b>-10 057 493</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-2 724 317	-10 057 493
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 724 317</b>	<b>-10 057 493</b>



Organisasjonsnr: 948 953 129  
BORETTSLAGET KURLAND II

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 10,15 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 15 251 10 349  
Andre fordringer 772 632 740 669  
Sum fordringer 787 883 751 018

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 486 152 1 252 622  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 486 152 1 252 622

Sum omløpsmidler 1 274 034 2 003 640

SUM EIENDELER 41 643 524 42 373 131

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 11 11 400 11 400  
Sum innskutt egenkapital 11 400 11 400

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 12 -9 667 404 -6 943 088  
Sum opptjent egenkapital 9 667 404 6 943 088

Sum egenkapital -9 656 004 -6 931 688

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 13,15 42 256 845 39 557 513



Øvrig langsiktig gjeld	13,14,15	9 010 081	9 044 822
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 266 926</b>	<b>48 602 335</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 266 925</b>	<b>48 602 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 853	698 882
Annen kortsiktig gjeld		3 750	3 602
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 603</b>	<b>702 484</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 299 528</b>	<b>49 304 818</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 643 524</b>	<b>42 373 131</b>



Organisasjonsnr: 948 953 129  
BORETTSLAGET KURLAND II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kurland 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Kurland 2s årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 724 317. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

---

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

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.



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 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>.

Lillestrøm, 22. februar 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe 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.



## Borettslaget Kurland II - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

#### **Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder, Atle Aunaas, MØLLESVINGEN 38 (valgt for 2 år i 2020)  
Styremedlem, Odd Arve Rygh, KORNSTIEN 59 (valgt for 2 år i 2021)  
Styremedlem, Arne Løseth, MØLLESVINGEN 34 (valgt for 2 år i 2021)  
Styremedlem, Anette Slåttsveen Krogh, KORNSTIEN 53 (valgt for 2 år i 2020)  
Styremedlem, Bjørn Erik Lundin, KORNSTIEN 28 (valgt for 2 år i 2020)

Varamedlem, Ole Kristian Rosvoll, KORNSTIEN 19 (valgt for 1 år i 2021)  
Varamedlem, Andreas Gimmestad, KORNSTIEN 3 (valgt for 1 år i 2021)  
Varamedlem, Klaus Wike, KORNSTIEN 16 (valgt for 1 år i 2021)

### Selskapsinformasjon

Borettslaget Kurland II har organisasjonsnummer 948953129

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: 948953129.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Borettslaget Kurland II , 948953129.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

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](mailto: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.

## 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 å gjøre 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret har delt ut brannslukningsapparat og røykvarsler til alle andelseiere. Brannslukningsapparater byttes hvert 5. år. Disse ble sist byttet i desember 2017. Røykvarsleren som har blitt delt ut skal vare i 10 år, og den ble delt ut i 2012.

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

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. En del av disse aktivitetene kan beboere se i årshjulet til borettslaget på "Min Side" - <https://bori.bbl.no/minside/mittboligselskap/aarshjul>

Beboerne skal fylle ut en årlig HMS-sjekkliste som bevisstgjør og ansvarliggjør den enkelte beboer om sitt HMS-ansvar.

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. Dette er også en del av HMS-oppfølgingen da de sjekker klemsikringen på de automatiske garasjeportåpnerne som Igland har montert.

### HMS i året som er gått:

Det ble utført årlig service av garasjene i mai 2021.

Det ble utført årlig kontroll av lekeplassene i borettslaget i mai 2021. Dette ble utført av firmaet Lekeplasskontrollen AS. Avvik utbedres fortløpende.

Borettslaget har en årlig serviceavtale med Anticimex AS for forebygging av skadedyrangrep på bygningsmassen. Avtalen innbefatter beskyttelse mot og sanering av alle typer skadedyr, både insekter, rotter og mus. Denne avtalen dekker utvendig rundt bygningsmassen til borettslaget.

For innvendig skadedyr refereres det til vedtektene 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt - (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.



## Selkirk piper:

Nedre Romerike Brann og Redningsvesen gjennomførte feiing av piper i borettslaget. De avdekket at noen andeler hadde pipe av typen Selkirk. Her er deres uttalelse om saken:

*"NRBR kartlegger alle stålskorsteiner produsert av Selkirk manufacturing. Dette gjør vi fordi vi har erfart pipebrann som utviklet seg til bygningsbrann, i denne type skorstein.*

*Svekkelser i isolasjonsdelen til skorsteinen, kan føre til at den ikke lenger har nødvendig brannmotstand. Det vil være svært vanskelig for feiere å oppdage svekkelsene. Fordi problemet ikke vil være synlig ved vanlig kontroll.*

*Uttalelsene fra en av leverandørene av denne type stålskorstein «etter mange års fyring så forringes isolasjonen i både pipemodulene og takkasseten». Det betyr at isolasjonen krymper og det kan bli partier uten isolasjon. Ved pipebrann kan temperaturen på utsiden av takkasseten og pipemodulen bli så høy, at det kan antenne brennbart materiale.»*

*Stålskorsteinene dette gjelder ble produsert i tidsperioden mellom 1970-2006 (som vi vet om)."*  
- NRBR

## Borettslagets tiltak:

Styret informerte berørte beboere om informasjonen over med en sterk anbefaling om å ikke fyre i peisen før man har byttet stålpipen av denne typen. Dette gjaldt 7 enheter.

Da det er i hele borettslagets interesse at disse byttes vedtok styret et insentiv i form av en kompensasjon på kr. 5000,- til de som bytter pipen i løpet av 2022.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 25.05.2021 har styret avholdt 11 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

I tillegg har enkelte styremedlemmer hatt ekstraordinære møter som en del av "malegruppen" med ansvar for overflatebehandling av fasader, og "fibergruppen" hvor det har blitt gjort eget arbeid med innhenting av tilbud fra leverandører av fiber nett.

## 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 - BORI VLP.

De største planlagte vedlikeholdsbehov i de nærmeste årene i følge vedlikeholdsplanen er asfaltering av interne veier, eventuelt ny renovasjonsløsning. På lengre sikt så er det neste planlagte vedlikeholdsbehovet bytting av balkongdører og vinduer. Dette er stipulert til 2026, men ved å ha malt de nå i forbindelse med overflatebehandling av borettslaget, vil nok dette kunne utsettes noen år til. Enda lengre frem i tid så må borettslaget påberegne rørfornyng av avløpsrør (2028).

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



## **Maling av lekeplass:**

I juni 2021 malte vaktmesterselskapet Bygårdsservice AS den store lekeplassen i borettslaget.

## **Overflatebehandling av fasader 2021:**

Styret gjennomførte en anbudsrunde med tre firma og valgte å gi jobben til Bygårdsservice AS. De gjennomførte maling av borettslagets fasader, samt dører og vinduer i perioden juni-oktober.

Beboerne hadde ansvar for å male leegger og gjerder selv, og man fikk maling av borettslaget til dette. De beboerne som ikke fikk gjennomført dette sommeren 2021, må gjøre dette vår/sommer 2022.

## **Oppfølging av feil eller mangelfullt arbeid videre:**

I henhold til avtalen er det 3 års garanti på arbeidet. Kommer det tilbakemeldinger fra beboere nå fremover er det ønskelig fra Bygårdsservice sin side at styret samler opp disse. Dette vil da bli utbedret til våren 2022.

Avtalen om at beboere kan be om tilbud fra Bygårdsservice på maling av gjerder og leegger står ved lag frem til 30. juni 2022.

Bygårdsservice bekrefter også at de opprettholder prisen på salg av maling til oss også til våren - med forbehold om en generell prisjustering i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen.

## **Utredning av muligheter av fiber:**

Styret har innhentet tilbud fra tre leverandører av fibernett - Telia, HomeNet og Telenor.

Se egen sak.

## **Utredet muligheten for avfallsbrønner på området:**

Representanter for styret hadde befaringsammen med ROAF for å se på mulighetene for å etablere avfallsbrønner. Dette ble gjennomført for å se det i sammenheng med asfaltering av interne gangveier da vi ønsker å unngå kjøring av søppelbil og unødvendig slitasje på ny asfalt.

Se egen sak.

## **Omsetning av boliger:**

5 boliger er solgt i perioden mai 2021 - februar 2022.

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

## **Oppgradering av fellesområder og trivselstiltak**

Julen 2021 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**

Vårdugnad 2021 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.

Høstdugnad ble gjennomført med personlig oppmøte og med bevering i etterkant.



## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr 2 084 910 og et negativt årsresultat på kr 2 724 317. Dette er for øvrig noe bedre enn budsjettet i 2021.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

### **Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:**

Energikostnadene har steget mye og har hatt store svingninger. Det var budsjettet med kr 52 000, men regnskapet for 2021 viser totale kostnader på kr 135 653,-

Containerkostnader ifm dugnadene har blitt dyrere enn budsjettet i 2021.

Når det gjelder Vedlikehold bygg så har det ikke vært noen uforutsette vedlikeholdskostnader i 2021. Det var budsjettet med kr 200 000,-, mens regnskapet viser kostnader på kr 990,-

Borettslaget har ikke hatt noen forsikringssaker i 2021 og har derfor ikke benyttet noe av de 30 000,- som var avsatt i budsjettet for egenandel.

Det ble ikke tatt høyde for kostnader til BORI HMS som er digitalt oppfølgingsprogram som vi kjøper av BORI Utbygging.

Vi har mottatt kundeutbytte på kr 67 584,-, budsjettet med 0,-.

Videre ble rentekostnadene noe lavere enn budsjettet. Budsjettet til kr 900 000,- og endte på kr 719 083,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 1 241 431.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret 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 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### **Felleskostnader**

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022. Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

### **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%.

### **Kommunale avgifter**



Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

## **Finanskostnader**

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,56 prosentpoeng i løpet av 2022.

## **Øvrig**

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## **Planlagt vedlikehold**

Det er behov for drenering av en rekke til. Denne gangen er det rekken Møllesvingen 1-13 som skal prioriteres. I henhold til vedlikeholdsplanen er dette antatt å koste i størrelsesorden kr. 3 millioner. Dette vil det måtte lånes penger til og vil fordeles med halvparten på budsjettet i år og halvparten i budsjettet for 2023.

I februar 2022 fikk tre andeler i Kornstien vann i kjellerne sine som følge av at det kom smeltevann fra utsiden og inn. Det kan bli aktuelt å se på drenering av denne rekken også.

Borettslaget har planlagt å asfaltere interne veier i 2022. Det er antatt å koste ca kr 400 000. Dette må det også lånes penger til og det er budsjettert med dette i 2022.

Vedtast det at borettslaget skal etablere avfallsbrønner (se egen sak) så vil dette også innebære ytterligere låneopptak. Borettslaget vil motta noe midler i form av støtteordning fra ROAF til dette prosjektet, men det dekker ikke hele kostnaden som er i henhold til vedlikeholdsplanen stipulert til ca. kr. 800,000,-.

Vedtast det at borettslaget skal gå for en løsning der kostnader til TV/bredbånd økes (se egen sak) er styret av den formening at de økte kostnadene må tas direkte i form at økte felleskostnader. Det er ikke avsatt noe i budsjettet for 2022 til økte kostnader her.

## **Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)**

### **Slettes om det ikke er IN-ordning**

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall **30.6 og 30.12** og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

## **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 Söderberg & Partners AS, polise nr 84935279. 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, Fremtind eller Protector.**

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.

**eller**

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

**eller**

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

**For Gjensidigekunder:**

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.

**For Fremtindkunder:**

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORIs hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

**For andre forsikrings selskap:**

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikrings selskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

## 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.

**Om vedtektsfestet:**

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

## 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 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 på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd

### Telia

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

### Get Box II skal stå igjen i boligen ved flytting.

## Parkering og lading av bil

### Parkering

Alle andeler har en garasje tilknyttet andelen. Øvrig er det utendørs oppstillingsplasser.

Garasjer:  
114 garasjer

Uteplasser:  
22 ute-plasser nordre  
32 ute-plasser søndre  
Totalt 54 ute-plasser inkl. 8 på grusen

178 p-plasser totalt + 1 reservert HC  
5 ute-plasser til MC

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

Borettslaget har avtale med parkeringsselskap om regulering av parkeringsområdet. Selskapet heter P-Service AS. Eventuelle klager på gebyr tas direkte med parkeringsselskapet. Se garasje- og parkeringsregler på nettsiden til borettslaget for mer informasjon.

### Lading av elbil

Circle K har montert ladeanlegget for Kurland 2. Dette sikrer at alle som har elbil eller ladbar hybrid i dag får ladet og at alle som kjøper ladbar bil i fremtiden enkelt kan få satt opp en ladestasjon på sin plass.

Bestilling av lader gjøres gjennom Circle K sin nettbutikk:  
<https://www.circlek.no/elbillading/bestill/Y21-218049?id=07b5954394e2474fa0ab11c3163a9b60>

Pris for bestilling etter 25.5.2020:  
Kr 19 990,- inkl. EXTRA-Club rabatt

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>



## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjeneste.

Borettslaget har avtale med P-Service om parkeringskontroll.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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.kurland2.borettslag.net](http://www.kurland2.borettslag.net)

## **Garasjelån - individuell nedbetaling av fellesgjeld (I.N-ordning)**

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall (30.6 og 30.12) og minstebeløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette på e-post: [linda.annie.salvesen@bori.no](mailto:linda.annie.salvesen@bori.no)

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	6 600 222	6 270 684	6 577 275	6 923 299
Andel renter		167 245	220 667	200 000	230 000
Andel avdrag		310 853	305 383	310 000	292 000
Andre inntekter	2	10 000	175 400	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	34 741	34 130	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 123 061</b>	<b>7 006 264</b>	<b>7 087 275</b>	<b>7 445 299</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	36 998	23 230	32 430	36 998
Styrehonorar	4	230 000	200 000	230 000	230 000
Andre honorarer	4	32 400	30 000	32 400	0
Revisjonshonorar	4	6 200	6 138	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		166 300	162 404	168 000	171 123
Konsulenttjenester	5	50 192	308 191	100 000	71 000
Kontingenter		79 982	77 777	81 453	65 136
Drift og vedlikehold	6	480 795	1 278 453	971 000	625 000
Større vedlikehold/påkostninger		5 175 661	11 651 369	5 230 000	1 900 000
Forsikringer		655 577	617 036	648 200	688 400
Kommunale avgifter		1 679 446	1 400 812	1 541 000	1 932 000
Energi/fyring	7	135 653	53 997	52 000	125 000
Kabel-TV og bredbånd	8	338 580	336 520	350 000	354 500
Andre driftskostnader	9	140 186	139 811	129 500	131 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 207 971</b>	<b>16 285 736</b>	<b>9 572 983</b>	<b>6 337 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 084 910</b>	<b>-9 279 473</b>	<b>-2 485 708</b>	<b>1 107 842</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		79 676	72 637	3 000	1 000
Rentekostnader		719 083	850 657	900 000	1 015 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-639 407</b>	<b>-778 020</b>	<b>-897 000</b>	<b>-1 014 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 724 317</b>	<b>-10 057 493</b>	<b>-3 382 708</b>	<b>93 842</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	-2 724 317	-10 057 493	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-2 724 317</b>	<b>-10 057 493</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	24 228 530	24 228 530
Garasjer	10, 15	16 140 960	16 140 960
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 369 490</b>	<b>40 369 490</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		15 251	10 349
Forskuddsbetalte kostnader		772 632	740 669
Bank		486 152	1 252 622
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 274 034</b>	<b>2 003 640</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 643 524</b>	<b>42 373 131</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	11 400	11 400
Udekket tap	12	-9 667 404	-6 943 088
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 656 004</b>	<b>-6 931 688</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	1 026 531	1 061 272
Pantelån	13, 15	42 256 845	39 557 513
Borettsinnskudd	14, 15	7 970 550	7 970 550
Andre innskudd		13 000	13 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 266 925</b>	<b>48 602 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		3 750	3 602
Leverandørgjeld		28 853	698 882
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 603</b>	<b>702 484</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 299 528</b>	<b>49 304 818</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 643 524</b>	<b>42 373 131</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.21  
Borettslaget Kurland II

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Atle Aunaas  
Styreleder

Anette Slåttsveen Krogh  
Styremedlem

Odd Arve Rygh  
Styremedlem

Bjørn Erik Lundin  
Styremedlem

Arne Løseth  
Styremedlem

26 Borettslaget Kurland II



## 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

	2021	2020
Felleskostnader	4 325 448	5 233 584
Garasje	136 800	136 800
Stipulerte renter	700 080	900 300
Stipulerte avdrag	1 414 848	0
Ei-bil ladestrøm	23 046	0
<b>Sum</b>	<b>6 600 222</b>	<b>6 270 684</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	10 000	175 400
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>175 400</b>

Retur egenandel fra Gjensidige



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	36 998	32 430
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-9 200
<b>Sum</b>	<b>36 998</b>	<b>23 230</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	230 000	200 000
Utbetalt andre honorarer	32 400	30 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 200	6 138
<b>Sum</b>	<b>268 600</b>	<b>236 138</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 750.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	18 688
Teknisk bistand	9 676	221 183
Vedlikeholdsplan/HMS	25 125	31 410
Andre forvaltnings tjenester	15 391	36 910
<b>Sum</b>	<b>50 192</b>	<b>308 191</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	7 813	396 712
Vedlikehold bygg	990	60 644
Vedlikehold VVS	9 405	170 289
Vedlikehold elektro	26 000	20 375
Vedlikehold utvendige anlegg	66 955	167 477
Vedlikehold garasjer	57 000	87 876
Brannsikring	330	11 250
Kostnader til dugnad	1 778	0
Egenandel forsikringsskader	0	50 000
Vaktmestertjenester	310 525	313 830
<b>Sum</b>	<b>480 795</b>	<b>1 278 453</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	135 653	53 997
<b>Sum</b>	<b>135 653</b>	<b>53 997</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	338 580	336 520
<b>Sum</b>	<b>338 580</b>	<b>336 520</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	54 484	47 112
Sanitær- og renholdskostnader	2 383	0
Verktøy og redskaper	0	244
Nøkler, låser og skilt	6 068	11 049
Skadedyrarb. & Soppkontroll	31 946	31 172
Kostnader tillitsvalgte	750	725
Generalforsamling/årsmøte	25 727	24 507
Telekommunikasjon	0	125
IT-Kostnader	5 250	5 250
Gaver	0	2 629
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 516	4 019
Velferdskostnader	9 063	12 980
<b>Sum</b>	<b>140 186</b>	<b>139 811</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasje/Bygninger-Boder/!		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	

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

	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>0</b>	<b>3 114 405</b>
<b>Udekket tap 01.01</b>	<b>-6 943 088</b>	<b>0</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-2 724 317	-10 057 493
<b>Udekket tap 31.12</b>	<b>-9 667 404</b>	<b>-6 943 088</b>

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

	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
<b>Kreditor:</b>		Garasjer
<b>Formål:</b>		
<b>Lånenummer:</b>	<b>60308108034</b>	<b>62018125442</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2020	2014
<b>Rentesats:</b>	1.85 %	1.95 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	31.03.2041	30.06.2045
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	34 373 000	2 500 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	30 061 510	9 496 003
<b>Avdrag i perioden:</b>	1 301 305	310 853
<b>Opptak i perioden:</b>	4 311 490	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>33 071 695</b>	<b>9 185 150</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	25 625 213	7 604 648
<b>Andelssaldo 01.01:</b>	0	1 061 272
<b>Innbetalt IN i perioden:</b>	0	0
<b>Nedskrevet andelssaldo i perioden:</b>	0	34 741
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>1 026 531</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>33 071 695</b>	<b>10 211 680</b>



## NOTER

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

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

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	51 192 875	48 528 284
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	40 369 490	40 369 490
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	44 497 000	44 497 000



NOTER

**Note 16 - Disponible midler**

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 301 156</b>	<b>2 010 328</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 724 317	-10 057 493
Opptak langsiktig gjeld	4 311 490	30 061 510
Avdrag langsiktig gjeld	-1 612 158	-20 679 059
Nedskrivning IN-gjeld	-34 741	-34 130
B. Årets endringer disponible midler	-59 726	-709 171
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 241 431</b>	<b>1 301 156</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 274 034	2 003 640
- Kortsiktig gjeld	32 603	702 484
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 241 431</b>	<b>1 301 156</b>



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kurland II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Kurland II**

Styreleder	Atle Aunaas (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Anette Slåttsveen Krogh (sign.)	13.02.2022
Styremedlem	Odd Arve Rygh (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Bjørn Erik Lundin (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Arne Løseth (sign.)	16.02.2022



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kurland 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Kurland 2s årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 724 317. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

---

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

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.

An Association of Independent Accounting Firms



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 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>.

Lillestrøm, 22. februar 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe 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.



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	6 600 222	6 270 684	6 577 275	6 923 299
Andel renter		167 245	220 667	200 000	230 000
Andel avdrag		310 853	305 383	310 000	292 000
Andre inntekter	2	10 000	175 400	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	34 741	34 130	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 123 061</b>	<b>7 006 264</b>	<b>7 087 275</b>	<b>7 445 299</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	36 998	23 230	32 430	36 998
Styrehonorar	4	230 000	200 000	230 000	230 000
Andre honorarer	4	32 400	30 000	32 400	0
Revisjonshonorar	4	6 200	6 138	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		166 300	162 404	168 000	171 123
Konsulent tjenester	5	50 192	308 191	100 000	71 000
Kontingenter		79 982	77 777	81 453	65 136
Drift og vedlikehold	6	480 795	1 278 453	971 000	625 000
Større vedlikehold/påkostninger		5 175 661	11 651 369	5 230 000	1 900 000
Forsikringer		655 577	617 036	648 200	688 400
Kommunale avgifter		1 679 446	1 400 812	1 541 000	1 932 000
Energi/fyring	7	135 653	53 997	52 000	125 000
Kabel-TV og bredbånd	8	338 580	336 520	350 000	354 500
Andre driftskostnader	9	140 186	139 811	129 500	131 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 207 971</b>	<b>16 285 736</b>	<b>9 572 983</b>	<b>6 337 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 084 910</b>	<b>-9 279 473</b>	<b>-2 485 708</b>	<b>1 107 842</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		79 676	72 637	3 000	1 000
Rentekostnader		719 083	850 657	900 000	1 015 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-639 407</b>	<b>-778 020</b>	<b>-897 000</b>	<b>-1 014 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 724 317</b>	<b>-10 057 493</b>	<b>-3 382 708</b>	<b>93 842</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	-2 724 317	-10 057 493	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-2 724 317</b>	<b>-10 057 493</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

26 Borettslaget Kurland II



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	24 228 530	24 228 530
Garasjer	10, 15	16 140 960	16 140 960
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 369 490</b>	<b>40 369 490</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		15 251	10 349
Forskuddsbetalte kostnader		772 632	740 669
Bank		486 152	1 252 622
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 274 034</b>	<b>2 003 640</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 643 524</b>	<b>42 373 131</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	11 400	11 400
Udekket tap	12	-9 667 404	-6 943 088
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 656 004</b>	<b>-6 931 688</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	1 026 531	1 061 272
Pantelån	13, 15	42 256 845	39 557 513
Borettsinnskudd	14, 15	7 970 550	7 970 550
Andre innskudd		13 000	13 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 266 925</b>	<b>48 602 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		3 750	3 602
Leverandørgjeld		28 853	698 882
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 603</b>	<b>702 484</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 299 528</b>	<b>49 304 818</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 643 524</b>	<b>42 373 131</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.21  
Borettslaget Kurland II

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Atle Aunaas  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anette Slåttsveen Krogh  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Odd Arve Rygh  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Erik Lundin  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arne Løseth  
Styremedlem

**26 Borettslaget Kurland II**



## 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

	2021	2020
Felleskostnader	4 325 448	5 233 584
Garasje	136 800	136 800
Stipulerte renter	700 080	900 300
Stipulerte avdrag	1 414 848	0
Ei-bil ladestrøm	23 046	0
<b>Sum</b>	<b>6 600 222</b>	<b>6 270 684</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	10 000	175 400
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>175 400</b>

Retur egenandel fra Gjensidige



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	36 998	32 430
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-9 200
<b>Sum</b>	<b>36 998</b>	<b>23 230</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	230 000	200 000
Utbetalt andre honorarer	32 400	30 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 200	6 138
<b>Sum</b>	<b>268 600</b>	<b>236 138</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 750.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	18 688
Teknisk bistand	9 676	221 183
Vedlikeholdsplan/HMS	25 125	31 410
Andre forvaltnings tjenester	15 391	36 910
<b>Sum</b>	<b>50 192</b>	<b>308 191</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	7 813	396 712
Vedlikehold bygg	990	60 644
Vedlikehold VVS	9 405	170 289
Vedlikehold elektro	26 000	20 375
Vedlikehold utvendige anlegg	66 955	167 477
Vedlikehold garasjer	57 000	87 876
Brannsikring	330	11 250
Kostnader til dugnad	1 778	0
Egenandel forsikringsskader	0	50 000
Vaktmestertjenester	310 525	313 830
<b>Sum</b>	<b>480 795</b>	<b>1 278 453</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	135 653	53 997
<b>Sum</b>	<b>135 653</b>	<b>53 997</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	338 580	336 520
<b>Sum</b>	<b>338 580</b>	<b>336 520</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	54 484	47 112
Sanitær- og renholdskostnader	2 383	0
Verktøy og redskaper	0	244
Nøkler, låser og skilt	6 068	11 049
Skadedyrarb. & Soppkontroll	31 946	31 172
Kostnader tillitsvalgte	750	725
Generalforsamling/årsmøte	25 727	24 507
Telekommunikasjon	0	125
IT-Kostnader	5 250	5 250
Gaver	0	2 629
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 516	4 019
Velferdskostnader	9 063	12 980
<b>Sum</b>	<b>140 186</b>	<b>139 811</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasje/Bygninger-Boder/!		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	

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

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	0	3 114 405
Udekket tap 01.01	-6 943 088	0
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-2 724 317	-10 057 493
Udekket tap 31.12	-9 667 404	-6 943 088

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

	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Kreditor:		Garasjer
Formål:		
Lånenummer:	60308108034	62018125442
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2014
Rentesats:	1.85 %	1.95 %
Beregnet innfridd:	31.03.2041	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	34 373 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	30 061 510	9 496 003
Avdrag i perioden:	1 301 305	310 853
Opptak i perioden:	4 311 490	0
Lånesaldo 31.12:	33 071 695	9 185 150
Saldo 5 år frem i tid:	25 625 213	7 604 648
Andelssaldo 01.01:	0	1 061 272
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	34 741
Andelssaldo 31.12:	0	1 026 531
Sum pantegjeld for lån:	33 071 695	10 211 680



## NOTER

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

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

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	51 192 875	48 528 284
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	40 369 490	40 369 490
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	44 497 000	44 497 000



## NOTER

### Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 301 156</b>	<b>2 010 328</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 724 317	-10 057 493
Opptak langsiktig gjeld	4 311 490	30 061 510
Avdrag langsiktig gjeld	-1 612 158	-20 679 059
Nedskrivning IN-gjeld	-34 741	-34 130
B. Årets endringer disponible midler	-59 726	-709 171
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 241 431</b>	<b>1 301 156</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 274 034	2 003 640
- Kortsiktig gjeld	32 603	702 484
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 241 431</b>	<b>1 301 156</b>



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kurland II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Kurland II**

Styreleder	Atle Aunaas (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Anette Slåttsveen Krogh (sign.)	13.02.2022
Styremedlem	Odd Arve Rygh (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Bjørn Erik Lundin (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Arne Løseth (sign.)	16.02.2022