



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Marit Hoff-Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### 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, 11.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	6 871 302	6 681 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 871 302</b>	<b>6 681 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	280 986	233 905
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	21 489	21 489
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	3 445 293	3 880 274
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 747 769</b>	<b>4 135 666</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 123 533</b>	<b>2 545 550</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 132	46 885
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 132</b>	<b>46 885</b>
Annen rentekostnad		973 871	1 292 581
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>973 871</b>	<b>1 292 581</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-924 739</b>	<b>-1 245 696</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 198 795</b>	<b>1 299 852</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 198 795</b>	<b>1 299 852</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 198 794</b>	<b>1 299 854</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	2 198 794	1 299 854
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 198 794</b>	<b>1 299 854</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	21 487 274	21 487 274
Maskiner og anlegg	10	31 694	53 183
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 518 968</b>	<b>21 540 457</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 518 968</b>	<b>21 540 457</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		96 605	13 208
Andre fordringer		593 943	536 915
<b>Sum fordringer</b>		<b>690 548</b>	<b>550 123</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 929 744	1 398 431
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 929 744</b>	<b>1 398 431</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 620 292</b>	<b>1 948 554</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 139 260</b>	<b>23 489 012</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap	12	-44 748 539	-46 947 333
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 748 539</b>	<b>46 947 333</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-44 739 539</b>	<b>-46 938 333</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	61 629 231	62 788 176
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	7 055 100	7 055 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 684 331</b>	<b>69 843 276</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 684 331</b>	<b>69 843 276</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		173 469	573 791
Skyldige offentlige avgifter		323	0
Annen kortsiktig gjeld		20 676	10 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 468</b>	<b>584 069</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 878 799</b>	<b>70 427 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 139 260</b>	<b>23 489 012</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 619400

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 621 239  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KURLAND I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Alexander Kiellands gate 2B  
2000 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: Marit Hoff-Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

#### 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, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 955 621 239  
KURLAND I BORETTSLAG

## 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	6 871 302	6 681 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 871 302</b>	<b>6 681 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	280 986	233 905
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	21 489	21 489
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	3 445 293	3 880 274
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 747 769</b>	<b>4 135 666</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 123 533</b>	<b>2 545 550</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 132	46 885
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 132</b>	<b>46 885</b>
Annen rentekostnad		973 871	1 292 581
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>973 871</b>	<b>1 292 581</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-924 739</b>	<b>-1 245 696</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 198 795</b>	<b>1 299 852</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 198 795</b>	<b>1 299 852</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 198 794</b>	<b>1 299 854</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	2 198 794	1 299 854
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 198 794</b>	<b>1 299 854</b>



Organisasjonsnr: 955 621 239  
KURLAND I BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	21 487 274	21 487 274
Maskiner og anlegg	10	31 694	53 183
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 518 968</b>	<b>21 540 457</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 518 968</b>	<b>21 540 457</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		96 605	13 208
Andre fordringer		593 943	536 915
<b>Sum fordringer</b>		<b>690 548</b>	<b>550 123</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 929 744	1 398 431
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 929 744</b>	<b>1 398 431</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 620 292</b>	<b>1 948 554</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 139 260</b>	<b>23 489 012</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	12	-44 748 539	-46 947 333
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 748 539</b>	<b>46 947 333</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-44 739 539</b>	<b>-46 938 333</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,15	61 629 231	62 788 176
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	7 055 100	7 055 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 684 331</b>	<b>69 843 276</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 684 331</b>	<b>69 843 276</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		173 469	573 791
Skyldige offentlige avgifter		323	0
Annen kortsiktig gjeld		20 676	10 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 468</b>	<b>584 069</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 878 799</b>	<b>70 427 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 139 260</b>	<b>23 489 012</b>



Organisasjonsnr: 955 621 239  
KURLAND I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler 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>	



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**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	6 865 302	6 663 216	6 862 691	7 246 656
Andre inntekter	2	6 000	18 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 871 302</b>	<b>6 681 216</b>	<b>6 862 691</b>	<b>7 246 656</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	36 986	28 905	34 404	34 404
Styrehonorar	4	184 000	175 000	184 000	184 000
Andre honorarer	4	60 000	30 000	60 000	60 000
Avskrivninger	10	21 489	21 489	21 489	21 489
Revisjonshonorar	4	5 750	5 688	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		167 848	163 912	167 846	170 000
Konsulenttjenester	5	271 569	211 696	70 000	90 000
Kontingenter		63 144	61 403	64 305	64 305
Drift og vedlikehold	6	403 560	773 197	597 000	597 000
Større vedlikehold/påkostninger		159 990	545 954	0	0
Forsikringer		471 826	444 553	406 000	480 000
Kommunale avgifter		1 447 657	1 206 120	1 330 000	1 500 000
Energi/fyring	7	41 366	24 274	25 000	30 000
Kabel-TV og bredbånd	8	294 354	289 440	289 440	300 000
Andre driftskostnader	9	118 229	154 037	94 500	99 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 747 769</b>	<b>4 135 666</b>	<b>3 349 984</b>	<b>3 636 698</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 123 533</b>	<b>2 545 550</b>	<b>3 512 707</b>	<b>3 609 958</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		49 132	46 885	44 000	44 000
Rentekostnader		973 871	1 292 581	1 030 000	1 200 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-924 739</b>	<b>-1 245 696</b>	<b>-986 000</b>	<b>-1 156 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 198 794</b>	<b>1 299 854</b>	<b>2 526 707</b>	<b>2 453 958</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	0	1 299 854	0	0
Reduksjon udekket tap	12	2 198 794	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 198 794</b>	<b>1 299 854</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	21 064 415	21 064 415
Garasjer	10, 15	2 749	2 749
Andre fellesanlegg	10, 15	420 110	420 110
Andre anleggsmidler	10	31 694	53 183
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 518 968</b>	<b>21 540 457</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		96 605	13 208
Forskuddsbetalte kostnader		593 943	536 915
Bank		1 929 744	1 398 431
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 620 292</b>	<b>1 948 554</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 139 260</b>	<b>23 489 012</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	9 000	9 000
Udekket tap	12	-44 748 539	-46 947 333
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-44 739 539</b>	<b>-46 938 333</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	61 629 231	62 788 176
Borettsinnskudd	14, 15	6 635 100	6 635 100
Garasje innskudd		420 000	420 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 684 331</b>	<b>69 843 276</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		15 104	4 200
Leverandørgjeld		173 469	573 791
Gjeld til off.myndigheter/feriepenge		323	0
Påløpne renter		5 572	5 661
Annen kortsiktig gjeld		0	417
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 468</b>	<b>584 069</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 878 799</b>	<b>70 427 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 139 260</b>	<b>23 489 012</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Kurland I Borettslag

Marit Hoff-Strand  
Styreleder

Morten Støa  
Styremedlem

Torgard Hornbæk-Simonsen  
Styremedlem

Jan Ekern  
Styremedlem

Sissel Bergskaug Kjelbrott  
Styremedlem

25 Kurland I Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

Avskrivningsatts 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	3 497 040	3 012 120
Søppeldunker	8 382	6 096
Stipulerte renter	1 030 320	1 559 520
Stipulerte avdrag	2 329 560	2 085 480
<b>Sum</b>	<b>6 865 302</b>	<b>6 663 216</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	6 000	18 000
<b>Sum</b>	<b>6 000</b>	<b>18 000</b>

Innbetaling fra beboer for el.bil ladepunkt.



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	1 980	0
Opptjente feriepenger	283	0
Arbeidsgiveravgift	34 683	28 905
Arbeidsgiveravgift feriepenger	40	0
<b>Sum</b>	<b>36 986</b>	<b>28 905</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	184 000	175 000
Utbetalt andre honorarer	60 000	30 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 750	5 688
<b>Sum</b>	<b>249 750</b>	<b>210 688</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2020. I tillegg er det dekket utgifter til styretmat kr. 689 og gaver kr. 334,- jf. noten om andre driftskostnader

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	87 632	32 293
Teknisk bistand	181 832	159 148
Andre forvaltnings tjenester	2 105	20 255
<b>Sum</b>	<b>271 569</b>	<b>211 696</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	24 761	65 429
Vedlikehold VVS	21 853	48 515
Vedlikehold elektro	0	8 371
Vedlikehold utvendige anlegg	27 040	244 894
Vedlikehold garasjer	6 034	40 606
Brannsikring	33 274	63 931
Kostnader til dugnad	4 375	3 563
Egenandel forsikringsskader	0	20 000
Vaktmestertjenester	286 224	277 889
<b>Sum</b>	<b>403 560</b>	<b>773 197</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	41 366	24 274
<b>Sum</b>	<b>41 366</b>	<b>24 274</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	294 354	289 440
<b>Sum</b>	<b>294 354</b>	<b>289 440</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	0	1 000
Søppeltømming/Container	46 692	37 793
Lyspærer, sikringer m.m.	900	0
Nøkler, låser og skilt	128	14 346
Kontorrekvisita	3 289	0
Kopiering	0	720
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Kostnader tillitsvalgte	689	0
Generalforsamling/årsmøte	38 163	56 176
IT-Kostnader	19 767	39 720
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 622	0
Gaver	334	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 733	3 369
<b>Sum</b>	<b>118 229</b>	<b>154 037</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Boder/ Fellesanlegg/ Andel av sameiets eiendeler	Andel Parkeringsplasser	Bygninger	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 749	214 891	420 110	21 064 415
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 749	214 891	420 110	21 064 415
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	183 197	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 749	31 694	420 110	21 064 415
Årets avskrivninger :	0	21 489	0	0
Antatt levetid i år :		10		



**NOTER**

---

**Note 10 - Anleggsmidler**

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



## NOTER

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	90	100	9 000

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-46 947 333</b>	<b>-48 247 188</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	2 198 794	1 299 854
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-44 748 539</b>	<b>-46 947 333</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

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>90497162466</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	66 500 000
Lånesaldo 01.01:	62 788 176
Avdrag i perioden:	1 158 945
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>61 629 231</b>
Saldo 5 år frem i tid:	50 405 592

### 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	68 264 331	69 423 276
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 487 274	21 487 274

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	73 555 100	73 555 100



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 364 486</b>	<b>2 187 063</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 198 794	1 299 854
Tilbakeføring avskrivninger	21 489	21 489
Avdrag langsiktig gjeld	-1 158 945	-2 143 921
B. Årets endringer disponible midler	1 061 338	-822 578
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 425 824</b>	<b>1 364 486</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 620 292	1 948 554
- Kortsiktig gjeld	194 468	584 069
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 425 824</b>	<b>1 364 486</b>



Resultat og balanse med noter for Kurland I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kurland I Borettslag**

Styreleder	Marit Hoff-Strand (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Morten Støa (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Sissel Bergskaug Kjelbrott (sign.)	19.03.2022
Styremedlem	Jan Ekern (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Torgard Hornbæk-Simonsen (sign.)	22.04.2022



## Kurland I Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### 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, Sissel Bergskaug Kjelbrott, Hvetestien 23  
Styremedlem, Torgard Hornbæk-Simonsen, Havrestien 1  
1. varamedlem, Heinz-Raimer Høyland, Hvetestien 13  
2. varamedlem, Anne Marit Halse, Havrestien 9  
3. varamedlem, Arnfinn Høgsaas, 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 [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Kurland I Borettslag , 955621239.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Kurland 1 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. 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 vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

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

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 26.08.2021 kl 18.00 har styret avholdt 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
- Forsikringsskader

## Styret mål for perioden

- Kartlegge styrearbeidet.
- Oversikt på den økonomiske situasjonen – se hvilke muligheter vi har for å forvalte smartere.
- 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 styre 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.

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 for å ferdigstille. Ingen nye store prosjekter igangsettes av dette styret før vi har fått avsluttet alle pågående saker.

Det er fortsatt en del tilbakemeldinger fra beboere etter rehabilitering som vi jobber med å få Viking entreprenør til å utbedre.

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



## Dugnad

Borettslaget gjennomfører dugnad to ganger pr år. Under vår og høstdugnad bestiller borettslaget containere som et tiltak for trivsel i borettslaget. Styret vurderer fortløpende denne ordningen da manglende sortering av avfall gir store ekstrakostnader ved dagens ordning.

## 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 har gitt tilsvar og bestrider kravet.

Det neste steget i prosessen er meklingsmøte mellom partene. Dette var opprinnelig berammet til rett før påske, men ble utsatt. Grunnen til utsettelsen er enighet mellom partene om at det må foreligge bindende tilbud på saneringsjobben før en mekling kan være relevant. Vi har nå mottatt to tilbud på jobben og prosesskriv er sendt Romerike og Glåmdal tingrett.

Ny dato for meklingen er ikke fastsatt, men det er antagelig nært forestående. En eventuell rettssak er forventet å bli berammet til høsten 2022.

Parallelt med den pågående saken ser styret på mulighetene for å starte saneringsarbeidet før saken er avsluttet.

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 Soppsaken. 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 utbedring av loftene

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 3 123 533 og et positivt årsresultat på kr 2 198 794.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Konsulentkostnader tilknyttet soppsaken er høyere enn estimert i budsjett
- Forsikring, kommunale avg og energi har økt mer enn forutsatt i budsjett

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, har økt pr 31.12.2021 til kr 2 425 824.

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 31.12.2021 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 nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på ca kr 10 000.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 4% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### 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.

### Fremtidsutsikter

Mye har skjedd i verdensmarkedet etter at budsjettene ble vedtatt og det er forventet at vi også blir påvirket av økte strømpriser, renter og råvarepriser i tiden fremover. Det er også stor usikkerhet knyttet til kostnadene rundt håndteringen av sopp-saken, og når disse kostnadene vil påløpe. Dette avhenger helt av fremdriften i rettsapparatet og det er derfor ikke budsjettert, men vil dukke opp som et overforbruk når kostnadene faktisk kommer.

For å sikre at borettslaget har 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. Dette gir oss rom til å håndtere saken frem til vi får en endelig beslutning på utbedringen som må gjøres og kostnadene knyttet til dette. 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 og 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 2022 og det er kun budsjettert 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 skadeforsikringselskapet 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 kontakinformasjon 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 å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å 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 30.06.24 som gir alle en basispakke med 10 Mbps internett og 50 TV-poeng.

Avtalen er nå under revisjon av det eksisterende styret og vil undertegnes snarlig med samme selskap.

Den nye avtalen vil strekke seg til 30.06.27 og grunnen til dette er at det kreves en oppgraderingskostnad som Telia vil ta mot videre binding. Dette gjør at borettslaget får en oppgradering som innebærer:

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

- 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

Kostnaden vil stige med 40 kroner fra juli, og dette vil da komme på fellesutgiftene. Denne økningen ville kommet uansett, og det er derfor nå en god mulighet til reforhandling av avtalen før dette inntreffer.

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 løsningen med 50 poeng i TV-pakken og 50 Mbps internetthastighet.

Det må oppgraderes en antennekontakt i hver bolig (15 min. jobb).

### **Ohmia Charging**

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

### **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 Ohmia Charging. Hver eier kan opprette avtale med Ohmia Charging 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 [ohmiacharging.no](http://ohmiacharging.no)

Det koster 4995,- å etablere ladepunkt som betales til Ohmia Charging, 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.

### **Driften av borettslaget**

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjeneste. Disse er ansvarlig for



eksempelvis gressklipping, søppeltømming (av felles søppelkasser), snøbrøyting, strøing, feiing, bistand på dugnad, skifting av utepærer på fellesarealer, kontroll av lekeapparater o.l.

Styret kan kontaktes på e-post [styret@kurland1.no](mailto:styret@kurland1.no)

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).

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](http://Bori.no).

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	6 865 302	6 663 216	6 862 691	7 246 656
Andre inntekter	2	6 000	18 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 871 302</b>	<b>6 681 216</b>	<b>6 862 691</b>	<b>7 246 656</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	36 986	28 905	34 404	34 404
Styrehonorar	4	184 000	175 000	184 000	184 000
Andre honorarer	4	60 000	30 000	60 000	60 000
Avskrivninger	10	21 489	21 489	21 489	21 489
Revisjonshonorar	4	5 750	5 688	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		167 848	163 912	167 846	170 000
Konsulenttjenester	5	271 569	211 696	70 000	90 000
Kontingenter		63 144	61 403	64 305	64 305
Drift og vedlikehold	6	403 560	773 197	597 000	597 000
Større vedlikehold/påkostninger		159 990	545 954	0	0
Forsikringer		471 826	444 553	406 000	480 000
Kommunale avgifter		1 447 657	1 206 120	1 330 000	1 500 000
Energi/fyring	7	41 366	24 274	25 000	30 000
Kabel-TV og bredbånd	8	294 354	289 440	289 440	300 000
Andre driftskostnader	9	118 229	154 037	94 500	99 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 747 769</b>	<b>4 135 666</b>	<b>3 349 984</b>	<b>3 636 698</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 123 533</b>	<b>2 545 550</b>	<b>3 512 707</b>	<b>3 609 958</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		49 132	46 885	44 000	44 000
Rentekostnader		973 871	1 292 581	1 030 000	1 200 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-924 739</b>	<b>-1 245 696</b>	<b>-986 000</b>	<b>-1 156 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 198 794</b>	<b>1 299 854</b>	<b>2 526 707</b>	<b>2 453 958</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	0	1 299 854	0	0
Reduksjon udekket tap	12	2 198 794	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 198 794</b>	<b>1 299 854</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	21 064 415	21 064 415
Garasjer	10, 15	2 749	2 749
Andre fellesanlegg	10, 15	420 110	420 110
Andre anleggsmidler	10	31 694	53 183
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 518 968</b>	<b>21 540 457</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		96 605	13 208
Forskuddsbetalte kostnader		593 943	536 915
Bank		1 929 744	1 398 431
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 620 292</b>	<b>1 948 554</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 139 260</b>	<b>23 489 012</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	9 000	9 000
Udekket tap	12	-44 748 539	-46 947 333
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-44 739 539</b>	<b>-46 938 333</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	61 629 231	62 788 176
Borettsinnskudd	14, 15	6 635 100	6 635 100
Garasje innskudd		420 000	420 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 684 331</b>	<b>69 843 276</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		15 104	4 200
Leverandørgjeld		173 469	573 791
Gjeld til off.myndigheter/feriepenge		323	0
Påløpne renter		5 572	5 661
Annen kortsiktig gjeld		0	417
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 468</b>	<b>584 069</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 878 799</b>	<b>70 427 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 139 260</b>	<b>23 489 012</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Kurland I Borettslag

Marit Hoff-Strand  
Styreleder

Morten Støa  
Styremedlem

Torgard Hornbæk-Simonsen  
Styremedlem

Jan Ekern  
Styremedlem

Sissel Bergskaug Kjelbrott  
Styremedlem

25 Kurland I Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

Avskrivningsatts 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	3 497 040	3 012 120
Søppeldunker	8 382	6 096
Stipulerte renter	1 030 320	1 559 520
Stipulerte avdrag	2 329 560	2 085 480
<b>Sum</b>	<b>6 865 302</b>	<b>6 663 216</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	6 000	18 000
<b>Sum</b>	<b>6 000</b>	<b>18 000</b>

Innbetaling fra beboer for el.bil ladepunkt.



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	1 980	0
Opptjente feriepenger	283	0
Arbeidsgiveravgift	34 683	28 905
Arbeidsgiveravgift feriepenger	40	0
<b>Sum</b>	<b>36 986</b>	<b>28 905</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	184 000	175 000
Utbetalt andre honorarer	60 000	30 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 750	5 688
<b>Sum</b>	<b>249 750</b>	<b>210 688</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2020. I tillegg er det dekket utgifter til styretmat kr. 689 og gaver kr. 334,- jf. noten om andre driftskostnader

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	87 632	32 293
Teknisk bistand	181 832	159 148
Andre forvaltnings tjenester	2 105	20 255
<b>Sum</b>	<b>271 569</b>	<b>211 696</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	24 761	65 429
Vedlikehold VVS	21 853	48 515
Vedlikehold elektro	0	8 371
Vedlikehold utvendige anlegg	27 040	244 894
Vedlikehold garasjer	6 034	40 606
Brannsikring	33 274	63 931
Kostnader til dugnad	4 375	3 563
Egenandel forsikringsskader	0	20 000
Vaktmestertjenester	286 224	277 889
<b>Sum</b>	<b>403 560</b>	<b>773 197</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	41 366	24 274
<b>Sum</b>	<b>41 366</b>	<b>24 274</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	294 354	289 440
<b>Sum</b>	<b>294 354</b>	<b>289 440</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	0	1 000
Søppeltømming/Container	46 692	37 793
Lyspærer, sikringer m.m.	900	0
Nøkler, låser og skilt	128	14 346
Kontorrekvisita	3 289	0
Kopiering	0	720
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Kostnader tillitsvalgte	689	0
Generalforsamling/årsmøte	38 163	56 176
IT-Kostnader	19 767	39 720
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 622	0
Gaver	334	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 733	3 369
<b>Sum</b>	<b>118 229</b>	<b>154 037</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Boder/ Fellesanlegg/ Andel av sameiets eiendeler	Andel Parkeringsplasser	Bygninger	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 749	214 891	420 110	21 064 415
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 749	214 891	420 110	21 064 415
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	183 197	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 749	31 694	420 110	21 064 415
Årets avskrivninger :	0	21 489	0	0
Antatt levetid i år :		10		



<b>NOTER</b>
--------------

---

**Note 10 - Anleggsmidler**

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



## NOTER

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	90	100	9 000

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-46 947 333</b>	<b>-48 247 188</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	2 198 794	1 299 854
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-44 748 539</b>	<b>-46 947 333</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

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>90497162466</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	66 500 000
Lånesaldo 01.01:	62 788 176
Avdrag i perioden:	1 158 945
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>61 629 231</b>
Saldo 5 år frem i tid:	50 405 592

### 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	68 264 331	69 423 276
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 487 274	21 487 274

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	73 555 100	73 555 100



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 364 486</b>	<b>2 187 063</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 198 794	1 299 854
Tilbakeføring avskrivninger	21 489	21 489
Avdrag langsiktig gjeld	-1 158 945	-2 143 921
B. Årets endringer disponible midler	1 061 338	-822 578
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 425 824</b>	<b>1 364 486</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 620 292	1 948 554
- Kortsiktig gjeld	194 468	584 069
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 425 824</b>	<b>1 364 486</b>



Resultat og balanse med noter for Kurland I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kurland I Borettslag**

Styreleder	Marit Hoff-Strand (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Morten Støa (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Sissel Bergskaug Kjelbrott (sign.)	19.03.2022
Styremedlem	Jan Ekern (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Torgard Hornbæk-Simonsen (sign.)	22.04.2022



*Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av borettslagets styreleder.*

SLM Revisjon AS  
Postboks 273  
2000 LILLESTRØM

## Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2021 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvise bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at borettslagets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til borettslaget.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

### Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i borettslaget som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket borettslaget.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelsener av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.



Kurland I Borettslag



Fullstendighetserklæring, Borettslag mellom Kurland I Borettslag og BORI BBL

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kurland I Borettslag**

Styreleder Marit Hoff-Strand (sign.) 04.05.2022

**For BORI BBL**

Vidar Kolstad (sign.) 04.05.2022



Til generalforsamlingen i Kurland I Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kurland I Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 198 794. 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.

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.

---

**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)





## *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, 15. mai 2022  
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)

