



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 828 951 742  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD I  
Forretningsadresse: v/Mosjøen og omegn boligbyggelag  
Mathias Bruns gate 3  
8657 MOSJØEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mona Finnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 729 105	5 614 148
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 729 105</b>	<b>5 614 148</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		323 328	307 167
Annen driftskostnad	1,2	3 521 113	3 304 393
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 844 441</b>	<b>3 611 559</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 884 664</b>	<b>2 002 589</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 586	7 004
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 586</b>	<b>7 004</b>
Annen rentekostnad		967 173	638 189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>967 173</b>	<b>638 189</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-942 586</b>	<b>-631 184</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>942 077</b>	<b>1 371 403</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>942 077</b>	<b>1 371 403</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>942 078</b>	<b>1 371 405</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	34 479 091	34 479 091
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		45 831	27 477
Andre fordringer		664 773	627 145
<b>Sum fordringer</b>		<b>710 604</b>	<b>654 622</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 451 221	1 748 357
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 451 221</b>	<b>1 748 357</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 161 825</b>	<b>2 402 979</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 640 916</b>	<b>36 882 070</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		8 500	8 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500</b>	<b>8 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-18 182 466	-19 125 013



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 182 466</b>	<b>-19 125 013</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-18 173 966</b>	<b>-19 116 513</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	53 943 204	55 142 033
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 943 204</b>	<b>55 142 033</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 943 204</b>	<b>55 142 033</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		742 814	799 609
Annen kortsiktig gjeld		128 864	56 941
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>871 677</b>	<b>856 550</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 814 882</b>	<b>55 998 583</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 640 916</b>	<b>36 882 070</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 386699

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 828 951 742  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD I  
Forretningsadresse: v/Mosjøen og omegn boligbyggelag  
Mathias Bruns gate 3  
8657 MOSJØEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mona Finnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 828 951 742  
BORETTSLAGET KULSTAD I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 729 105	5 614 148
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 729 105</b>	<b>5 614 148</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		323 328	307 167
Annen driftskostnad	1, 2	3 521 113	3 304 393
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 844 441</b>	<b>3 611 559</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 884 664</b>	<b>2 002 589</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 586	7 004
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 586</b>	<b>7 004</b>
Annen rentekostnad		967 173	638 189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>967 173</b>	<b>638 189</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-942 586</b>	<b>-631 184</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>942 077</b>	<b>1 371 403</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>942 077</b>	<b>1 371 403</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>942 078</b>	<b>1 371 405</b>



Organisasjonsnr: 828 951 742  
BORETTSLAGET KULSTAD I

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 7 34 479 091 34 479 091  
Sum varige driftsmidler 34 479 091 34 479 091

Sum anleggsmidler 34 479 091 34 479 091

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 45 831 27 477  
Andre fordringer 664 773 627 145  
Sum fordringer 710 604 654 622

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 451 221 1 748 357  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 451 221 1 748 357

Sum omløpsmidler 2 161 825 2 402 979

**SUM EIENDELER 36 640 916 36 882 070**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 8 500 8 500  
Sum innskutt egenkapital 8 500 8 500

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -18 182 466 -19 125 013  
Sum opptjent egenkapital -18 182 466 -19 125 013

Sum egenkapital 6 -18 173 966 -19 116 513

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til kredittinstitusjoner 3,4,5 53 943 204 55 142 033



Sum annen langsiktig gjeld	53 943 204	55 142 033
Sum langsiktig gjeld	53 943 204	55 142 033
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	742 814	799 609
Annen kortsiktig gjeld	128 864	56 941
Sum kortsiktig gjeld	871 677	856 550
Sum gjeld	54 814 882	55 998 583
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>36 640 916</b>	<b>36 882 070</b>



Organisasjonsnr: 828 951 742  
BORETTSLAGET KULSTAD I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

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**



## Resultatregnskap 2022 Borettslaget Kulstad I

	Note	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		5 650 554	5 536 156	5 601 271	6 146 980
Andre inntekter		77 400	76 680	0	0
Salgsinntekter		1 151	1 312	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 729 105</b>	<b>5 614 148</b>	<b>5 601 271</b>	<b>6 146 980</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		64 000	53 400	72 200	65 000
Arbeidsgiveravgift		3 264	2 723	3 173	3 315
Forretningsførerhonorar		256 064	251 044	256 063	262 464
Andre forvaltningstjenester		19 853	10 050	22 500	24 000
Revisjonshonorar		9 041	8 779	9 000	9 493
Kontigent boligbyggelag		34 000	34 000	34 000	34 000
Vedlikehold	1	359 051	483 570	220 000	150 000
Snørydding/Plenklipping		45 844	24 688	45 000	45 000
Kabel-tv		660 960	660 960	661 980	661 980
Forsikring		627 145	594 050	627 147	664 774
Kommunale avgifter		1 053 296	1 024 249	1 033 564	1 085 242
Renovasjon		375 917	371 209	378 632	427 487
Energi, strøm		82 012	73 507	65 000	75 000
Reise/kurskostnader		0	0	7 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	247 501	12 943	30 469	30 469
Bank- og betalingsgebyr		6 493	6 388	6 500	7 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 844 441</b>	<b>3 611 559</b>	<b>3 472 228</b>	<b>3 551 224</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 884 664</b>	<b>2 002 589</b>	<b>2 129 043</b>	<b>2 595 756</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		24 586	7 004	5 000	7 500
Rentekostnad		967 173	638 189	805 692	1 520 300
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-942 586</b>	<b>-631 184</b>	<b>-800 692</b>	<b>-1 512 800</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>942 078</b>	<b>1 371 405</b>	<b>1 328 351</b>	<b>1 082 956</b>
<b>Disponeringer</b>					
Til annen egenkapital		942 078	1 371 405	1 328 351	1 082 956

Borettslaget Kulstad I



## Balanse 2022 Borettslaget Kulstad I

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	7	31 051 891	31 051 891
Tomter	7	3 427 200	3 427 200
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		45 831	27 477
Periodiserte kostnader		664 773	627 145
Bankinnskudd		1 451 221	1 748 357
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 161 825</b>	<b>2 402 979</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>36 640 916</b>	<b>36 882 070</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		8 500	8 500
Annen egenkapital		-18 182 466	-19 125 013
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-18 173 966</b>	<b>-19 116 513</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	37 783 847	38 982 676
Borettsinnskudd	4, 5	16 159 357	16 159 357
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 943 204</b>	<b>55 142 033</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		742 814	799 609
Påløpt renter		89 864	39 830
Forskuddsbet husleie		39 000	17 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>871 677</b>	<b>856 550</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>36 640 916</b>	<b>36 882 070</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>4</b>	<b>53 943 204</b>	<b>55 142 033</b>

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

\_\_\_\_\_  
Mona Finnes  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Marit Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trond Skaland  
Styremedlem

Borettslaget Kulstad I



**Balanse 2022 Borettslaget Kulstad I**

---

Trude Sørvig  
Styremedlem

Ingvill Lindseth  
Styremedlem

**Borettslaget Kulstad I**



## Noter Borettslaget Kulstad I

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader

### Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Rep. og vedlikehold eiendom	359 051	483 570	220 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>359 051</b>	<b>483 570</b>	<b>220 000</b>	<b>150 000</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generalforsamling/styremøter	8 420	0	0	0
Verktøy, redskaper og maskiner	469	469	469	469
Conteinerleie	9 600	0	0	0
Uteområder	221 324	0	0	0
Andre kostnader	7 688	12 474	30 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>247 501</b>	<b>12 943</b>	<b>30 469</b>	<b>30 469</b>

Borettslaget Kulstad I



## Noter Borettslaget Kulstad I

### Note 3 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Formål:</b>		Skifte tak, vinduer, dører m.m.
<b>Lånenummer:</b>	<b>12138660557</b>	<b>12127419580</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2019	2014
<b>Rentesats:</b>	3.85 %	3.85 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	19.08.2049	03.03.2044
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	16 628 000	28 800 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	15 638 368	23 344 308
<b>Avdrag i perioden:</b>	402 380	796 449
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>15 235 988</b>	<b>22 547 859</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	13 486 377	18 852 902

### Pantegjeld

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127419580	42	289 664	12 165 888
	27	253 625	6 847 875
	16	220 881	3 534 096
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138660557	42	195 731	8 220 702
	27	171 379	4 627 233
	16	149 253	2 388 048

### Note 4 - Pantsillelser

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Pantelån 1212 74 19580	22 547 859	23 344 308
Pantelån 1213.86.60557	15 235 988	15 638 368
Borettsinnskudd	16 159 357	16 159 357
<b>Sum</b>	<b>53 943 204</b>	<b>55 142 033</b>

### Note 5 - Borettsinnskudd

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Borettsinnskudd	16 159 357	16 159 357
<b>Sum</b>	<b>16 159 357</b>	<b>16 159 357</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



## Noter Borettslaget Kulstad I

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital	8 500	8 500
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-19 124 544	-20 496 418
Årets resultat	942 078	1 371 405
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-18 173 497</b>	<b>-19 116 044</b>

#### Udekket tap/negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 7 - Bygninger

	2022	2021
Bygninger	31 098 374	31 098 374
Parkeringsplasser	-79 616	-79 616
Garasjer	33 133	33 133
Tomter	3 427 200	3 427 200
<b>Sum</b>	<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>

#### Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

### Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 546 384</b>	<b>1 484 336</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	942 078	1 371 405
Avdrag langsiktig lån	-1 198 829	-1 309 357
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-256 282</b>	<b>62 048</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 290 102</b>	<b>1 546 384</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	2 161 779	2 402 934
Kortsiktig gjeld	-871 677	-856 550
<b>Disponible midler</b>	<b>1 290 102</b>	<b>1 546 384</b>

## Borettslaget Kulstad I



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Kulstad I**

Styreleder	Mona Finnes (sign.)	26.03.2023
Styremedlem	Marit Pedersen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Ingvill Lindseth (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Trond Skaland (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Trude Sørvig (sign.)	23.03.2023

**For Mosjøen og Omegn BBL**

	Tone Lise Brubakk (sign.)	27.03.2023
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kulstad I

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kulstad I som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Brønnøysund, 30. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Kristin By Farstad*

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor



## Resultatregnskap 2022 Borettslaget Kulstad I

	Note	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		5 650 554	5 536 156	5 601 271	6 146 980
Andre inntekter		77 400	76 680	0	0
Salgsinntekter		1 151	1 312	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 729 105</b>	<b>5 614 148</b>	<b>5 601 271</b>	<b>6 146 980</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		64 000	53 400	72 200	65 000
Arbeidsgiveravgift		3 264	2 723	3 173	3 315
Forretningsførerhonorar		256 064	251 044	256 063	262 464
Andre forvaltningstjenester		19 853	10 050	22 500	24 000
Revisjonshonorar		9 041	8 779	9 000	9 493
Kontigent boligbyggelag		34 000	34 000	34 000	34 000
Vedlikehold	1	359 051	483 570	220 000	150 000
Snørydding/Plenklipping		45 844	24 688	45 000	45 000
Kabel-tv		660 960	660 960	661 980	661 980
Forsikring		627 145	594 050	627 147	664 774
Kommunale avgifter		1 053 296	1 024 249	1 033 564	1 085 242
Renovasjon		375 917	371 209	378 632	427 487
Energi, strøm		82 012	73 507	65 000	75 000
Reise/kurskostnader		0	0	7 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	247 501	12 943	30 469	30 469
Bank- og betalingsgebyr		6 493	6 388	6 500	7 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 844 441</b>	<b>3 611 559</b>	<b>3 472 228</b>	<b>3 551 224</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 884 664</b>	<b>2 002 589</b>	<b>2 129 043</b>	<b>2 595 756</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		24 586	7 004	5 000	7 500
Rentekostnad		967 173	638 189	805 692	1 520 300
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-942 586</b>	<b>-631 184</b>	<b>-800 692</b>	<b>-1 512 800</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>942 078</b>	<b>1 371 405</b>	<b>1 328 351</b>	<b>1 082 956</b>
<b>Disponeringer</b>					
Til annen egenkapital		942 078	1 371 405	1 328 351	1 082 956

Borettslaget Kulstad I



## Balanse 2022 Borettslaget Kulstad I

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	7	31 051 891	31 051 891
Tomter	7	3 427 200	3 427 200
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		45 831	27 477
Periodiserte kostnader		664 773	627 145
Bankinnskudd		1 451 221	1 748 357
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 161 825</b>	<b>2 402 979</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>36 640 916</b>	<b>36 882 070</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		8 500	8 500
Annen egenkapital		-18 182 466	-19 125 013
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-18 173 966</b>	<b>-19 116 513</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	37 783 847	38 982 676
Borettsinnskudd	4, 5	16 159 357	16 159 357
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 943 204</b>	<b>55 142 033</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		742 814	799 609
Påløpt renter		89 864	39 830
Forskuddsbet husleie		39 000	17 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>871 677</b>	<b>856 550</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>36 640 916</b>	<b>36 882 070</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>4</b>	<b>53 943 204</b>	<b>55 142 033</b>

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

\_\_\_\_\_  
Mona Finnes  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Marit Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trond Skaland  
Styremedlem

Borettslaget Kulstad I



**Balanse 2022 Borettslaget Kulstad I**

---

Trude Sørvig  
Styremedlem

Ingvill Lindseth  
Styremedlem

**Borettslaget Kulstad I**



## Noter Borettslaget Kulstad I

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader

### Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Rep. og vedlikehold eiendom	359 051	483 570	220 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>359 051</b>	<b>483 570</b>	<b>220 000</b>	<b>150 000</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generalforsamling/styremøter	8 420	0	0	0
Verktøy, redskaper og maskiner	469	469	469	469
Conteinerleie	9 600	0	0	0
Uteområder	221 324	0	0	0
Andre kostnader	7 688	12 474	30 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>247 501</b>	<b>12 943</b>	<b>30 469</b>	<b>30 469</b>

Borettslaget Kulstad I



## Noter Borettslaget Kulstad I

### Note 3 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Formål:</b>		Skifte tak, vinduer, dører m.m.
<b>Lånenummer:</b>	<b>12138660557</b>	<b>12127419580</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2019	2014
<b>Rentesats:</b>	3.85 %	3.85 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	19.08.2049	03.03.2044
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	16 628 000	28 800 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	15 638 368	23 344 308
<b>Avdrag i perioden:</b>	402 380	796 449
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>15 235 988</b>	<b>22 547 859</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	13 486 377	18 852 902

### Pantegjeld

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127419580	42	289 664	12 165 888
	27	253 625	6 847 875
	16	220 881	3 534 096
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138660557	42	195 731	8 220 702
	27	171 379	4 627 233
	16	149 253	2 388 048

### Note 4 - Pantsillelser

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Pantelån 1212 74 19580	22 547 859	23 344 308
Pantelån 1213.86.60557	15 235 988	15 638 368
Borettsinnskudd	16 159 357	16 159 357
<b>Sum</b>	<b>53 943 204</b>	<b>55 142 033</b>

### Note 5 - Borettsinnskudd

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Borettsinnskudd	16 159 357	16 159 357
<b>Sum</b>	<b>16 159 357</b>	<b>16 159 357</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget Kulstad I



## Noter Borettslaget Kulstad I

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital	8 500	8 500
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-19 124 544	-20 496 418
Årets resultat	942 078	1 371 405
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-18 173 497</b>	<b>-19 116 044</b>

#### Udekket tap/negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 7 - Bygninger

	2022	2021
Bygninger	31 098 374	31 098 374
Parkeringsplasser	-79 616	-79 616
Garasjer	33 133	33 133
Tomter	3 427 200	3 427 200
<b>Sum</b>	<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>

#### Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

### Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 546 384</b>	<b>1 484 336</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	942 078	1 371 405
Avdrag langsiktig lån	-1 198 829	-1 309 357
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-256 282</b>	<b>62 048</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 290 102</b>	<b>1 546 384</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	2 161 779	2 402 934
Kortsiktig gjeld	-871 677	-856 550
<b>Disponible midler</b>	<b>1 290 102</b>	<b>1 546 384</b>

## Borettslaget Kulstad I



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Kulstad I**

Styreleder	Mona Finnes (sign.)	26.03.2023
Styremedlem	Marit Pedersen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Ingvill Lindseth (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Trond Skaland (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Trude Sørvig (sign.)	23.03.2023

**For Mosjøen og Omegn BBL**

	Tone Lise Brubakk (sign.)	27.03.2023
--	---------------------------	------------