



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 180 516
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KULÅSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: John-Olav Njå
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		989 536	960 564
Sum inntekter		989 536	960 564
Kostnader			
Lønnskostnad	1	20 538	20 538
Annen driftskostnad	3,4,5	298 176	263 233
Sum kostnader		318 713	283 770
Driftsresultat		670 823	676 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 161	3 328
Sum finansinntekter		9 334	135
Sum finanskostnader		168 310	115 354
Netto finans		-155 815	-111 891
Ordinært resultat før skattekostnad		673 983	680 121
Ordinært resultat etter skattekostnad		673 983	680 121
Årsresultat		515 008	564 903
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		515 008	564 903
Sum overføringer og disponeringer		515 008	564 903



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,9	13 846 000	13 846 000
Sum varige driftsmidler		13 846 000	13 846 000
Sum anleggsmidler		13 846 000	13 846 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	45 684
Andre fordringer	7	62 693	25 331
Sum fordringer		62 693	71 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		835 694	634 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		835 694	634 137
Sum omløpsmidler		898 387	705 153
SUM EIENDELER		14 744 387	14 551 153
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 973 322	3 458 314



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		3 973 322	3 458 314
Sum egenkapital	8	4 028 322	3 513 314
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 517 039	6 863 046
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 163 000	4 163 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 680 039	11 026 046
Sum langsiktig gjeld		10 680 039	11 026 046
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 659	11 792
Annen kortsiktig gjeld		1 367	0
Sum kortsiktig gjeld		36 026	11 792
Sum gjeld		10 716 065	11 037 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 744 387	14 551 153



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 410580

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 180 516
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KULÅSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: John-Olav Njå
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 991 180 516
KULÅSPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		989 536	960 564
Sum inntekter		989 536	960 564
Kostnader			
Lønnskostnad	1	20 538	20 538
Annen driftskostnad	3, 4, 5	298 176	263 233
Sum kostnader		318 713	283 770
Driftsresultat		670 823	676 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 161	3 328
Sum finansinntekter		9 334	135
Sum finanskostnader		168 310	115 354
Netto finans		-155 815	-111 891
Ordinært resultat før skattekostnad		673 983	680 121
Ordinært resultat etter skattekostnad		673 983	680 121
Årsresultat		515 008	564 903
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		515 008	564 903
Sum overføringer og disponeringer		515 008	564 903



Organisasjonsnr: 991 180 516
KULÅSPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,9	13 846 000	13 846 000
Sum varige driftsmidler		13 846 000	13 846 000
Sum anleggsmidler		13 846 000	13 846 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	45 684
Andre fordringer	7	62 693	25 331
Sum fordringer		62 693	71 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		835 694	634 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		835 694	634 137
Sum omløpsmidler		898 387	705 153
SUM EIENDELER		14 744 387	14 551 153
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 973 322	3 458 314
Sum opptjent egenkapital		3 973 322	3 458 314
Sum egenkapital	8	4 028 322	3 513 314
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 517 039	6 863 046



Øvrig langsiktig gjeld	10	4 163 000	4 163 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 680 039	11 026 046
Sum langsiktig gjeld		10 680 039	11 026 046
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 659	11 792
Annen kortsiktig gjeld		1 367	0
Sum kortsiktig gjeld		36 026	11 792
Sum gjeld		10 716 065	11 037 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 744 387	14 551 153



Organisasjonsnr: 991 180 516
KULÅSPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Resultatregnskap for Kulåsparken Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		297 780	318 468	297 800	317 100
Innkrevde kostnader finans		641 356	592 536	622 400	264 400
Innkrevde andre kostnader		50 400	49 560	50 400	55 200
Sum inntekter		989 536	960 564	970 600	636 700
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	18 000	18 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		2 538	2 538	2 500	2 500
Revisjonshonorar	3	3 375	3 250	3 500	3 700
Forretningsførerhonorar		44 928	44 046	44 900	46 300
Vedlikehold	4	24 525	15 344	55 000	250 000
Kabel TV		53 063	48 935	50 400	55 200
Forsikringer		30 099	27 817	30 600	32 900
Kommunale avgifter		104 327	94 121	104 200	125 200
Eiendomsskatt		23 374	23 374	24 100	24 100
Andre driftskostnader	5	14 485	6 346	15 000	14 400
Sum kostnader		318 713	283 770	348 200	572 300
Driftsresultat		670 823	676 794	622 400	64 400
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		3 161	3 328	0	0
Renteinntekter		9 334	135	0	0
Rentekostnader		168 310	115 354	121 700	264 400
Sum finansielle poster		-155 815	-111 891	-121 700	-264 400
Resultat		515 008	564 903	500 700	-200 000
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		515 008	564 903	0	0



Balanse for Kulåsparken Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	13 846 000	13 846 000
Sum anleggsmidler		13 846 000	13 846 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	45 684
Andre fordringer	7	62 693	25 331
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		835 694	634 137
Konto for skattetrekk-bundne midler		0	0
Sum omløpsmidler		898 387	705 153
SUM EIENDELER		14 744 387	14 551 153

Lag nr: 425. Kulåsparken Borettslag Org. nr. 991 180 516



Balanse for Kulåssparken Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		3 973 322	3 458 314
Sum egenkapital	8	4 028 322	3 513 314
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	6 517 039	6 863 046
Borettsinnskudd	10	4 163 000	4 163 000
Sum langsiktig gjeld		10 680 039	11 026 046
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 659	11 792
Påløpte renter		1 367	0
Sum kortsiktig gjeld		36 026	11 792
Sum gjeld		10 716 065	11 037 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 744 387	14 551 153

Kulåssparken Borettslag

Sted: _____, dato: _____

John-Olav Njå
Styreleder

Ina M. Thorsby
Styremedlem

Thor G. Ryen
Styremedlem

Lag nr: 425. Kulåssparken Borettslag Org. nr. 991 180 516



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	693 361	372 559
Endring disponible midler		
Årets resultat	515 008	564 903
Avdrag lån	-346 007	-244 102
Årets endring av disponible midler	169 001	320 801
Disponible midler	862 361	693 361
Omløpsmidler	898 387	705 153
Kortsiktig gjeld	-36 026	-11 792
Disponible midler	862 361	693 361



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	10 341	9 648
6603 Vedlikehold uteområde	14 184	5 696
Sum	24 525	15 344

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting og serviceavtale med Norsk Brannvern.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	1 500	500
6790 Annen fremmed tjeneste	0	494
6860 Kurs og konferanser	0	600
7400 Kontingent- fradragsberettiget	465	416
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 000	1 875
7770 Bank og kortgebyr	7 538	2 531
7771 Diverse purregebyr og renter	-18	-124
7790 Andre driftskostnader	0	54
Sum	14 485	6 346

2021: Porto ved utsendelse av varslingsbrev ved endring av felleskostnader.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 2009 13 846 000

Bokført verdi 31.12 13 846 000

Tomt gnr.1 bnr 639 er eiet. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført

Note 7 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	62 693	25 331
Sum	62 693	25 331



Noter

Note 8 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	3 513 314	2 948 411
Årets resultat	515 008	564 903
Egenkapital 31.12.	4 028 322	3 513 314

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12124504757	12116753233
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2009
Rentesats:	3.80 %	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.09.2039
Opprinnelig lånebeløp:	150 000	9 683 000
Lånesaldo 01.01:	60 775	6 802 272
Avdrag i perioden:	8 225	337 783
Lånesaldo 31.12:	52 550	6 464 489

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 060 037	1 060 037
	1	888 412	888 412
	6	649 483	3 896 898
	2	335 847	671 694

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 2009 kr 4 163 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).



Resultat og balanse med noter for Kulåsparken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kulåsparken Borettslag

Styreleder	John-Olav Njå (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Thor G. Ryen (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Ina M. Thorsby (sign.)	17.03.2023



Til generalforsamlingen i
Kulåsperken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kulåsperken Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 515 008. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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.

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge
Geir Brautaset

Statsautoriserte
revisorer



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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>

Sarpsborg, 11. april 2023
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor