



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 274 832
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD II
Forretningsadresse: v/Mosjøen og omegn boligbyggelag
Mathias Bruns gate 3
8657 MOSJØEN

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: Bjørn Ivar Johnsen Sundli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 378 776	2 412 299
Sum inntekter		2 378 776	2 412 299
Kostnader			
Lønnskostnad		202 625	137 933
Annen driftskostnad	1,2	2 109 260	1 165 420
Sum kostnader		2 311 885	1 303 352
Driftsresultat		66 891	1 108 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 667	64 605
Sum finansinntekter		13 667	64 605
Annen rentekostnad		402 773	431 449
Sum finanskostnader		402 773	431 449
Netto finans		-389 107	-366 844
Ordinært resultat før skattekostnad		-322 215	742 102
Ordinært resultat etter skattekostnad		-322 215	742 102
Årsresultat		-322 215	742 103



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	31 062 207	25 683 220
Maskiner og anlegg	7	384 700	384 700
Sum varige driftsmidler		31 446 907	26 067 920
Sum anleggsmidler		31 446 907	26 067 920
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		14 547	35 994
Andre fordringer		120 236	301 246
Sum fordringer		134 783	337 240
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 397 659	7 400 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 397 659	7 400 790
Sum omløpsmidler		1 532 442	7 738 030
SUM EIENDELER		32 979 349	33 805 951
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		-64 420	257 795
Sum opptjent egenkapital		-64 420	257 795
Sum egenkapital	6	-61 020	261 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	32 590 749	32 246 575
Sum annen langsiktig gjeld		32 590 749	32 246 575
Sum langsiktig gjeld		32 590 749	32 246 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		412 718	1 269 066
Skyldige offentlige avgifter		2	2
Annen kortsiktig gjeld		36 900	29 113
Sum kortsiktig gjeld		449 620	1 298 180
Sum gjeld		33 040 369	33 544 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 979 349	33 805 951



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329911

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 274 832
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD II
Forretningsadresse: v/MBBL
Smågan 2
8656 MOSJØEN

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: Bjørn Ivar Johnsen Sundli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 950 274 832
BORETTSLAGET KULSTAD II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 378 776	2 412 299
Sum inntekter		2 378 776	2 412 299
Kostnader			
Lønnskostnad		202 625	137 933
Annen driftskostnad	1, 2	2 109 260	1 165 420
Sum kostnader		2 311 885	1 303 352
Driftsresultat		66 891	1 108 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 667	64 605
Sum finansinntekter		13 667	64 605
Annen rentekostnad		402 773	431 449
Sum finanskostnader		402 773	431 449
Netto finans		-389 107	-366 844
Ordinært resultat før skattekostnad		-322 215	742 102
Ordinært resultat etter skattekostnad		-322 215	742 102
Årsresultat		-322 215	742 103



Organisasjonsnr: 950 274 832
BORETTLAGET KULSTAD II

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	31 062 207	25 683 220
Maskiner og anlegg	7	384 700	384 700
Sum varige driftsmidler		31 446 907	26 067 920

Sum anleggsmidler		31 446 907	26 067 920
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		14 547	35 994
Andre fordringer		120 236	301 246
Sum fordringer		134 783	337 240

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 397 659	7 400 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 397 659	7 400 790

Sum omløpsmidler		1 532 442	7 738 030
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		32 979 349	33 805 951
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-64 420	257 795
Sum opptjent egenkapital		-64 420	257 795

Sum egenkapital	6	-61 020	261 195
------------------------	---	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3,4,5	32 590 749	32 246 575
Sum annen langsiktig gjeld		32 590 749	32 246 575
Sum langsiktig gjeld		32 590 749	32 246 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		412 718	1 269 066
Skyldige offentlige avgifter		2	2
Annen kortsiktig gjeld		36 900	29 113
Sum kortsiktig gjeld		449 620	1 298 180
Sum gjeld		33 040 369	33 544 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 979 349	33 805 951



Organisasjonsnr: 950 274 832
BORETTSLAGET KULSTAD II

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 2021 Borettslaget Kulstad II

	Note	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 377 813	2 385 484	1 731 968	1 741 968
Refusjon kabeltv/internett		0	0	169 728	203 592
Andre inntekter		0	23 932	472 872	528 037
Salgsinntekter		963	2 883	0	0
Sum inntekter		2 378 776	2 412 299	2 374 568	2 473 597
Driftskostnader					
Lønnskostnader		42 750	0	0	0
Styrehonorar		54 500	40 000	40 000	55 000
Arbeidsgiveravgift		4 959	441	2 040	2 805
Forretningsførerhonorar		100 416	97 492	100 417	102 425
Andre forvaltningstjenester		138 858	202 638	15 000	15 000
Revisjonshonorar		5 755	5 615	6 000	6 000
Kontigent boligbyggelag		13 600	13 600	13 600	13 600
Andre tjenester		3 750	0	0	0
Vedlikehold	1	959 094	70 236	250 000	200 000
Snørydding/Plenklipping		43 750	23 874	35 000	35 000
Kabel-tv		177 881	176 581	169 730	203 592
Forsikring		120 386	111 469	120 388	127 604
Kommunale avgifter		359 707	358 776	365 952	355 070
Renovasjon		135 876	168 707	172 082	138 594
Energi, strøm		11 032	9 317	15 000	15 000
Reise/kurskostnader		0	0	14 000	7 000
Andre driftsutgifter	2	129 614	19 939	25 000	25 000
Bank- og betalingsgebyr		9 957	4 668	4 000	4 000
Sum driftskostnader		2 311 885	1 303 352	1 348 208	1 305 690
Driftsresultat		66 891	1 108 947	1 026 360	1 167 907
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		13 667	64 605	10 000	10 000
Rentekostnad		402 773	431 449	351 837	518 903
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-389 107	-366 844	-341 837	-508 903
Årsresultat		-322 215	742 103	684 523	659 004
Disponeringer					
Til annen egenkapital		-322 215	742 103	684 523	659 004

Borettslaget Kulstad II



Balanse 2021 Borettslaget Kulstad II

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	29 522 107	24 143 120
Tomter	7	1 540 100	1 540 100
Maskiner, biler, inventar	7	384 700	384 700
Sum anleggsmidler		31 446 907	26 067 920
Omløpsmidler			
Kundefordringer		14 547	35 994
Periodiserte kostnader		120 236	301 246
Bankinnskudd		1 397 659	7 400 790
Sum omløpsmidler		1 532 442	7 738 030
Sum eiendeler		32 979 349	33 805 951
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Annen egenkapital		-64 420	257 795
Sum egenkapital	6	-61 020	261 195
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	24 898 749	24 554 575
Borettsinnskudd	4, 5	7 692 000	7 692 000
Sum langsiktig gjeld		32 590 749	32 246 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		412 718	1 269 066
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		2	2
Påløpt renter		19 109	19 109
Forskuddsbet husleie		17 791	10 004
Sum kortsiktig gjeld		449 620	1 298 180
Sum egenkapital og gjeld		32 979 349	33 805 951
Pantstillelser	4	32 590 749	32 246 575

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Ivar Johnsen Sundli
Styreleder

Geir André Husby
Styremedlem

Marita Renee Øfeldt
Styremedlem

Borettslaget Kulstad II



Balanse 2021 Borettslaget Kulstad II

Arnstein Magnor Krutnes
Styremedlem

Kjellrun Helene Kleivenes
Styremedlem

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

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 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Rep. og vedlikehold eiendom	959 094	70 236	150 000	100 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	100 000	100 000
Sum	959 094	70 236	250 000	200 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Uteområder	89 551	0	0	10 000
Andre kostnader	40 064	19 939	25 000	15 000
Sum	129 614	19 939	25 000	25 000

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Tilleggs lån garasjeprojekt/uteon	Garasjer	Refinansiering og vedlikehold bygg
Låne nummer:	16363750773	16362253245	12128416623
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2014
Rentesats:	1.80 %	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	01.05.2051	01.11.2060	29.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	13 000 000	13 711 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 980 143	11 574 432
Avdrag i perioden:	15 753	236 975	403 098
Opptak i perioden:	1 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	984 247	12 743 168	11 171 334
Saldo 5 år frem i tid:	854 926	11 604 213	9 131 211

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128416623	8	371 625	2 973 000
	5	363 053	1 815 265
	13	324 584	4 219 592
	8	270 434	2 163 472
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362253245	8	423 914	3 391 312
	5	414 136	2 070 680
	13	370 254	4 813 302
	8	308 485	2 467 880
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363750773	8	32 742	261 936
	5	31 987	159 935
	13	28 597	371 761
	8	23 827	190 616

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	
Pantelån 1212.84.16623	11 171 334	11 574 432	
Lån 1636.22.53245	12 743 168	12 980 143	
Lån	984 247	0	
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000	
Sum	5	32 590 749	32 246 575

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	7 692 000	7 692 000

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 5 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Andelskapital	3 400	3 400
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	257 795	-484 308
Årets resultat	-322 215	742 103
Sum egenkapital pr 31.12	-61 020	261 195

Negativ Egenkapital

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

	2021	2020
Bygninger	16 255 500	16 255 500
Garasjer	13 266 607	7 887 620
Tomter	1 540 100	1 540 100
Kabel TV / Parabolantenn	384 700	384 700
Sum	31 446 907	26 067 920

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr. 01.01	6 439 850	9 177 399
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-322 215	742 103
Avdrag langsiktig lån	344 174	3 577 968
B. Årets endring disponible midler	-5 357 028	-2 737 549
C. Disponible midler	1 082 822	6 439 850
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 532 442	7 738 030
Kortsiktig gjeld	-449 620	-1 298 180
Disponible midler	1 082 822	6 439 850

Borettslaget Kulstad II



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kulstad II

Styreleder	Bjørn Ivar Johnsen Sundli (sign.)	10.03.2022
Styremedlem	Kjellrun Helene Kleivenes (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Arnstein Magnor Krutnes (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Marita Renee Øfeldt (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Geir André Husby (sign.)	04.03.2022

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	11.03.2022
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kulstad II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Kulstad IIs årsregnskap som 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Petter Dass gate 3, Postboks 524, NO-8656 Mosjøen

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Kulstad II

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

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>.

Mosjøen, 16. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap 2021 Borettslaget Kulstad II

	Note	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 377 813	2 385 484	1 731 968	1 741 968
Refusjon kabeltv/internett		0	0	169 728	203 592
Andre inntekter		0	23 932	472 872	528 037
Salgsinntekter		963	2 883	0	0
Sum inntekter		2 378 776	2 412 299	2 374 568	2 473 597
Driftskostnader					
Lønnskostnader		42 750	0	0	0
Styrehonorar		54 500	40 000	40 000	55 000
Arbeidsgiveravgift		4 959	441	2 040	2 805
Forretningsførerhonorar		100 416	97 492	100 417	102 425
Andre forvaltningstjenester		138 858	202 638	15 000	15 000
Revisjonshonorar		5 755	5 615	6 000	6 000
Kontigent boligbyggelag		13 600	13 600	13 600	13 600
Andre tjenester		3 750	0	0	0
Vedlikehold	1	959 094	70 236	250 000	200 000
Snørydding/Plenklipping		43 750	23 874	35 000	35 000
Kabel-tv		177 881	176 581	169 730	203 592
Forsikring		120 386	111 469	120 388	127 604
Kommunale avgifter		359 707	358 776	365 952	355 070
Renovasjon		135 876	168 707	172 082	138 594
Energi, strøm		11 032	9 317	15 000	15 000
Reise/kurskostnader		0	0	14 000	7 000
Andre driftsutgifter	2	129 614	19 939	25 000	25 000
Bank- og betalingsgebyr		9 957	4 668	4 000	4 000
Sum driftskostnader		2 311 885	1 303 352	1 348 208	1 305 690
Driftsresultat		66 891	1 108 947	1 026 360	1 167 907
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		13 667	64 605	10 000	10 000
Rentekostnad		402 773	431 449	351 837	518 903
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-389 107	-366 844	-341 837	-508 903
Årsresultat		-322 215	742 103	684 523	659 004
Disponeringer					
Til annen egenkapital		-322 215	742 103	684 523	659 004

Borettslaget Kulstad II



Balanse 2021 Borettslaget Kulstad II

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	29 522 107	24 143 120
Tomter	7	1 540 100	1 540 100
Maskiner, biler, inventar	7	384 700	384 700
Sum anleggsmidler		31 446 907	26 067 920
Omløpsmidler			
Kundefordringer		14 547	35 994
Periodiserte kostnader		120 236	301 246
Bankinnskudd		1 397 659	7 400 790
Sum omløpsmidler		1 532 442	7 738 030
Sum eiendeler		32 979 349	33 805 951
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Annen egenkapital		-64 420	257 795
Sum egenkapital	6	-61 020	261 195
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	24 898 749	24 554 575
Borettsinnskudd	4, 5	7 692 000	7 692 000
Sum langsiktig gjeld		32 590 749	32 246 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		412 718	1 269 066
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		2	2
Påløpt renter		19 109	19 109
Forskuddsbet husleie		17 791	10 004
Sum kortsiktig gjeld		449 620	1 298 180
Sum egenkapital og gjeld		32 979 349	33 805 951
Pantstillelser	4	32 590 749	32 246 575

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Ivar Johnsen Sundli
Styreleder

Geir André Husby
Styremedlem

Marita Renee Øfeldt
Styremedlem

Borettslaget Kulstad II



Balanse 2021 Borettslaget Kulstad II

Arnstein Magnor Krutnes
Styremedlem

Kjellrun Helene Kleivenes
Styremedlem

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

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 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Rep. og vedlikehold eiendom	959 094	70 236	150 000	100 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	100 000	100 000
Sum	959 094	70 236	250 000	200 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Uteområder	89 551	0	0	10 000
Andre kostnader	40 064	19 939	25 000	15 000
Sum	129 614	19 939	25 000	25 000

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Tilleggs lån garasjeprojekt/uteon	Garasjer	Refinansiering og vedlikehold bygg
Lånenummer:	16363750773	16362253245	12128416623
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2014
Rentesats:	1.80 %	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	01.05.2051	01.11.2060	29.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	13 000 000	13 711 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 980 143	11 574 432
Avdrag i perioden:	15 753	236 975	403 098
Opptak i perioden:	1 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	984 247	12 743 168	11 171 334
Saldo 5 år frem i tid:	854 926	11 604 213	9 131 211

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128416623	8	371 625	2 973 000
	5	363 053	1 815 265
	13	324 584	4 219 592
	8	270 434	2 163 472
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362253245	8	423 914	3 391 312
	5	414 136	2 070 680
	13	370 254	4 813 302
	8	308 485	2 467 880
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363750773	8	32 742	261 936
	5	31 987	159 935
	13	28 597	371 761
	8	23 827	190 616

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	
Pantelån 1212.84.16623	11 171 334	11 574 432	
Lån 1636.22.53245	12 743 168	12 980 143	
Lån	984 247	0	
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000	
Sum	5	32 590 749	32 246 575

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	7 692 000	7 692 000

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 5 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Andelskapital	3 400	3 400
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	257 795	-484 308
Årets resultat	-322 215	742 103
Sum egenkapital pr 31.12	-61 020	261 195

Negativ Egenkapital

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

	2021	2020
Bygninger	16 255 500	16 255 500
Garasjer	13 266 607	7 887 620
Tomter	1 540 100	1 540 100
Kabel TV / Parabolantenn	384 700	384 700
Sum	31 446 907	26 067 920

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr. 01.01	6 439 850	9 177 399
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-322 215	742 103
Avdrag langsiktig lån	344 174	3 577 968
B. Årets endring disponible midler	-5 357 028	-2 737 549
C. Disponible midler	1 082 822	6 439 850
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 532 442	7 738 030
Kortsiktig gjeld	-449 620	-1 298 180
Disponible midler	1 082 822	6 439 850

Borettslaget Kulstad II



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kulstad II

Styreleder	Bjørn Ivar Johnsen Sundli (sign.)	10.03.2022
Styremedlem	Kjellrun Helene Kleivenes (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Arnstein Magnor Krutnes (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Marita Renee Øfeldt (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Geir André Husby (sign.)	04.03.2022

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	11.03.2022
--	---------------------------	------------