



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Geir André Husby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 30.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 895 118	2 517 909
Sum inntekter		2 895 118	2 517 909
Kostnader			
Lønnskostnad		183 550	183 614
Annen driftskostnad	1,2	1 622 634	1 377 955
Sum kostnader		1 806 183	1 561 569
Driftsresultat		1 088 935	956 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 802	21 392
Sum finansinntekter		32 802	21 392
Annen rentekostnad		1 149 731	623 250
Sum finanskostnader		1 149 731	623 250
Netto finans		-1 116 929	-601 857
Ordinært resultat før skattekostnad		-27 995	354 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		-27 995	354 482
Årsresultat		-27 994	354 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	31 062 207	31 062 207
Maskiner og anlegg	7	384 700	384 700
Sum varige driftsmidler		31 446 907	31 446 907
Sum anleggsmidler		31 446 907	31 446 907
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		26 407	4 233
Andre fordringer		144 891	137 361
Sum fordringer		171 298	141 594
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 436	954 117
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 436	954 117
Sum omløpsmidler		657 734	1 095 711
SUM EIENDELER		32 104 641	32 542 618
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	2023	2022
Annen egenkapital		262 068	290 062
Sum opptjent egenkapital		262 068	290 062
Sum egenkapital	6	265 468	293 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	31 565 188	31 996 676
Sum annen langsiktig gjeld		31 565 188	31 996 676
Sum langsiktig gjeld		31 570 623	31 996 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 592	193 959
Skyldige offentlige avgifter		3	3
Annen kortsiktig gjeld		80 955	58 518
Sum kortsiktig gjeld		268 550	252 480
Sum gjeld		31 833 738	32 249 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 104 641	32 542 618



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 406029

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Geir André Husby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 950 274 832
BORETTSLAGET KULSTAD II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 895 118	2 517 909
Sum inntekter		2 895 118	2 517 909
Kostnader			
Lønnskostnad		183 550	183 614
Annen driftskostnad	1, 2	1 622 634	1 377 955
Sum kostnader		1 806 183	1 561 569
Driftsresultat		1 088 935	956 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 802	21 392
Sum finansinntekter		32 802	21 392
Annen rentekostnad		1 149 731	623 250
Sum finanskostnader		1 149 731	623 250
Netto finans		-1 116 929	-601 857
Ordinært resultat før skattekostnad		-27 995	354 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		-27 995	354 482
Årsresultat		-27 994	354 482



Organisasjonsnr: 950 274 832
BORETTSLAGET KULSTAD II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	31 062 207	31 062 207
Maskiner og anlegg	7	384 700	384 700
Sum varige driftsmidler		31 446 907	31 446 907

Sum anleggsmidler		31 446 907	31 446 907
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		26 407	4 233
Andre fordringer		144 891	137 361
Sum fordringer		171 298	141 594

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 436	954 117
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 436	954 117

Sum omløpsmidler		657 734	1 095 711
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		32 104 641	32 542 618
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		262 068	290 062
Sum opptjent egenkapital		262 068	290 062

Sum egenkapital	6	265 468	293 462
------------------------	---	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3,4,5	31 565 188	31 996 676
Sum annen langsiktig gjeld		31 565 188	31 996 676
Sum langsiktig gjeld		31 570 623	31 996 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 592	193 959
Skyldige offentlige avgifter		3	3
Annen kortsiktig gjeld		80 955	58 518
Sum kortsiktig gjeld		268 550	252 480
Sum gjeld		31 833 738	32 249 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 104 641	32 542 618



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 2023 Borettslaget Kulstad II

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 894 724	2 517 549	2 218 592	2 453 592
Andre inntekter		0	0	669 120	821 080
Salgsinntekter		394	360	0	0
Sum inntekter		2 895 118	2 517 909	2 887 712	3 274 672
Driftskostnader					
Lønnskostnader		31 750	34 250	0	0
Styrehonorar		43 000	43 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift		3 812	3 940	2 295	2 295
Forretningsførerhonorar		104 988	102 424	104 986	109 185
Andre forvaltningstjenester		31 463	9 249	15 000	15 000
Revisjonshonorar		6 225	7 485	7 859	6 536
Kontigent boligbyggelag		13 600	13 600	13 600	13 600
Andre tjenester		0	1 875	0	0
Vedlikehold	1	479 626	320 783	200 000	220 000
Snørydding/Plenklipping		67 188	63 014	40 000	55 000
Kabel-tv		201 758	203 592	203 592	203 592
Forsikring		144 722	132 164	144 731	152 257
Kommunale avgifter		398 829	353 130	370 787	418 761
Renovasjon		156 031	137 144	155 999	156 030
Energi, strøm		17 137	14 526	20 000	20 000
Reise/kurskostnader		0	0	3 000	3 000
Andre driftsutgifter	2	101 735	116 415	35 000	70 000
Bank- og betalingsgebyr		4 320	4 978	5 000	5 000
Sum driftskostnader		1 806 183	1 561 569	1 366 848	1 495 256
Driftsresultat		1 088 935	956 340	1 520 864	1 779 416
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		32 802	21 392	12 000	20 000
Rentekostnad		1 149 731	623 250	1 041 506	1 386 738
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 116 929	-601 857	-1 029 506	-1 366 738
Årsresultat		-27 994	354 482	491 358	412 678
Disponeringer					
Til annen egenkapital		-27 994	354 482	491 358	412 678

Borettslaget Kulstad II



Balanse 2023 Borettslaget Kulstad II

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	29 522 107	29 522 107
Tomter	7	1 540 100	1 540 100
Maskiner, biler, inventar	7	384 700	384 700
Sum anleggsmidler		31 446 907	31 446 907
Omløpsmidler			
Kundefordringer		26 407	4 233
Periodiserte kostnader		144 891	137 361
Bankinnskudd		486 436	954 117
Sum omløpsmidler		657 734	1 095 711
Sum eiendeler		32 104 641	32 542 618
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Annen egenkapital		262 068	290 062
Sum egenkapital	6	265 468	293 462
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	23 873 188	24 304 676
Borettsinnskudd	4, 5	7 692 000	7 692 000
Sum langsiktig gjeld		31 570 623	31 996 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 592	193 959
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		3	3
Påløpt renter		68 367	47 469
Forskuddsbet husleie		12 588	11 049
Sum kortsiktig gjeld		268 550	252 480
Sum egenkapital og gjeld		32 104 641	32 542 618
Pantstillelser	4	31 565 188	31 996 676

Sted: _____, dato: _____

Geir André Husby
Styreleder

Kjellrun Helene Kleivenes
Styremedlem

Lisbeth Hjerpbakk
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 anleggsgordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

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

Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	479 626	320 783	100 000	120 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	100 000	100 000
Sum	479 626	320 783	200 000	220 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generalforsamling/styremøter	0	1 810	0	0
Containerleie	7 000	13 200	0	0
Uteområder	67 739	92 779	20 000	50 000
Andre kostnader	26 997	8 626	15 000	20 000
Sum	101 735	116 415	35 000	70 000

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Tillleggslån garasjeprosjekt/uteomrè	Garasjer	Refinansiering og vedlikehold bygg
Lånenummer:	16363750773	16362253245	12128416623
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2014
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	5.60 %
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:	959 986	12 539 924	10 804 766
Avdrag i perioden:	17 511	125 684	288 294
Lånesaldo 31.12:	942 476	12 414 240	10 516 472
Saldo 5 år frem i tid:	861 076	11 856 909	8 997 554

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128416623	8	349 841	2 798 728
	5	341 771	1 708 855
	13	305 557	3 972 241
	8	254 582	2 036 656
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362253245	8	412 972	3 303 776
	5	403 446	2 017 230
	13	360 697	4 689 061
	8	300 523	2 404 184
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363750773	8	31 352	250 816
	5	30 629	153 145
	13	27 384	355 992
	8	22 815	182 520

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 1212.84.16623	10 516 472	10 804 766
Lån 1636.22.53245	12 414 240	12 539 924
Lån	942 476	959 986
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	5	31 565 188
		31 996 676

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	7 692 000	7 692 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	3 400	3 400
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	290 062	-64 420
Årets resultat	-27 994	354 482
Sum egenkapital pr 31.12	265 468	293 462

Note 7 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	16 255 500	16 255 500
Garasjer	13 266 607	13 266 607
Tomter	1 540 100	1 540 100
Kabel TV / Parabolantenn	384 700	384 700
Sum	31 446 907	31 446 907

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01	843 231	1 082 822
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-27 994	354 482
Avdrag langsiktig lån	-431 488	-594 073
B. Årets endring disponible midler	-459 482	-239 591
C. Disponible midler	389 184	843 231
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	657 734	1 095 711
Kortsiktig gjeld	-268 550	-252 480
Disponible midler	389 184	843 231

Borettslaget Kulstad II



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kulstad II

Styreleder	Geir André Husby (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Lisbeth Hjerpbakk (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Kjellrun Helene Kleivenes (sign.)	19.02.2024

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	21.02.2024
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kulstad II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kulstad II som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

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.

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. Feilinformasjon kan

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



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.

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

PwC Mosjøen, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap 2023 Borettslaget Kulstad II

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 894 724	2 517 549	2 218 592	2 453 592
Andre inntekter		0	0	669 120	821 080
Salgsinntekter		394	360	0	0
Sum inntekter		2 895 118	2 517 909	2 887 712	3 274 672
Driftskostnader					
Lønnskostnader		31 750	34 250	0	0
Styrehonorar		43 000	43 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift		3 812	3 940	2 295	2 295
Forretningsførerhonorar		104 988	102 424	104 986	109 185
Andre forvaltningstjenester		31 463	9 249	15 000	15 000
Revisjonshonorar		6 225	7 485	7 859	6 536
Kontigent boligbyggelag		13 600	13 600	13 600	13 600
Andre tjenester		0	1 875	0	0
Vedlikehold	1	479 626	320 783	200 000	220 000
Snørydding/Plenklipping		67 188	63 014	40 000	55 000
Kabel-tv		201 758	203 592	203 592	203 592
Forsikring		144 722	132 164	144 731	152 257
Kommunale avgifter		398 829	353 130	370 787	418 761
Renovasjon		156 031	137 144	155 999	156 030
Energi, strøm		17 137	14 526	20 000	20 000
Reise/kurskostnader		0	0	3 000	3 000
Andre driftsutgifter	2	101 735	116 415	35 000	70 000
Bank- og betalingsgebyr		4 320	4 978	5 000	5 000
Sum driftskostnader		1 806 183	1 561 569	1 366 848	1 495 256
Driftsresultat		1 088 935	956 340	1 520 864	1 779 416
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		32 802	21 392	12 000	20 000
Rentekostnad		1 149 731	623 250	1 041 506	1 386 738
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 116 929	-601 857	-1 029 506	-1 366 738
Årsresultat		-27 994	354 482	491 358	412 678
Disponeringer					
Til annen egenkapital		-27 994	354 482	491 358	412 678

Borettslaget Kulstad II



Balanse 2023 Borettslaget Kulstad II

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	29 522 107	29 522 107
Tomter	7	1 540 100	1 540 100
Maskiner, biler, inventar	7	384 700	384 700
Sum anleggsmidler		31 446 907	31 446 907
Omløpsmidler			
Kundefordringer		26 407	4 233
Periodiserte kostnader		144 891	137 361
Bankinnskudd		486 436	954 117
Sum omløpsmidler		657 734	1 095 711
Sum eiendeler		32 104 641	32 542 618
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Annen egenkapital		262 068	290 062
Sum egenkapital	6	265 468	293 462
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	23 873 188	24 304 676
Borettsinnskudd	4, 5	7 692 000	7 692 000
Sum langsiktig gjeld		31 570 623	31 996 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 592	193 959
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		3	3
Påløpt renter		68 367	47 469
Forskuddsbet husleie		12 588	11 049
Sum kortsiktig gjeld		268 550	252 480
Sum egenkapital og gjeld		32 104 641	32 542 618
Pantstillelser	4	31 565 188	31 996 676

Sted: _____, dato: _____

Geir André Husby
Styreleder

Kjellrun Helene Kleivenes
Styremedlem

Lisbeth Hjerpbakk
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 anleggsgordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

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

Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	479 626	320 783	100 000	120 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	100 000	100 000
Sum	479 626	320 783	200 000	220 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generalforsamling/styremøter	0	1 810	0	0
Containerleie	7 000	13 200	0	0
Uteområder	67 739	92 779	20 000	50 000
Andre kostnader	26 997	8 626	15 000	20 000
Sum	101 735	116 415	35 000	70 000

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Tillleggslån garasjeprosjekt/uteomrè	Garasjer	Refinansiering og vedlikehold bygg
Lånenummer:	16363750773	16362253245	12128416623
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2014
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	5.60 %
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:	959 986	12 539 924	10 804 766
Avdrag i perioden:	17 511	125 684	288 294
Lånesaldo 31.12:	942 476	12 414 240	10 516 472
Saldo 5 år frem i tid:	861 076	11 856 909	8 997 554

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128416623	8	349 841	2 798 728
	5	341 771	1 708 855
	13	305 557	3 972 241
	8	254 582	2 036 656
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362253245	8	412 972	3 303 776
	5	403 446	2 017 230
	13	360 697	4 689 061
	8	300 523	2 404 184
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363750773	8	31 352	250 816
	5	30 629	153 145
	13	27 384	355 992
	8	22 815	182 520

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 1212.84.16623	10 516 472	10 804 766
Lån 1636.22.53245	12 414 240	12 539 924
Lån	942 476	959 986
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	5	31 565 188
		31 996 676

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	7 692 000	7 692 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	3 400	3 400
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	290 062	-64 420
Årets resultat	-27 994	354 482
Sum egenkapital pr 31.12	265 468	293 462

Note 7 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	16 255 500	16 255 500
Garasjer	13 266 607	13 266 607
Tomter	1 540 100	1 540 100
Kabel TV / Parabolantenn	384 700	384 700
Sum	31 446 907	31 446 907

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01	843 231	1 082 822
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-27 994	354 482
Avdrag langsiktig lån	-431 488	-594 073
B. Årets endring disponible midler	-459 482	-239 591
C. Disponible midler	389 184	843 231
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	657 734	1 095 711
Kortsiktig gjeld	-268 550	-252 480
Disponible midler	389 184	843 231

Borettslaget Kulstad II



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kulstad II

Styreleder	Geir André Husby (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Lisbeth Hjerpbakk (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Kjellrun Helene Kleivenes (sign.)	19.02.2024

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	21.02.2024
--	---------------------------	------------