



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 274 832
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD II
Forretningsadresse: c/o Helgeland BBL
C.M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Thobias Lorentzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 24.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 438 348	3 274 877
Sum inntekter		3 438 348	3 274 877
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	73 833	47 295
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	38 969	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 428 171	1 298 752
Sum kostnader		1 540 971	1 346 048
Driftsresultat		1 897 377	1 928 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 635	24 202
Annen rentekostnad		1 278 137	1 352 229
Netto finans		-1 229 502	-1 328 027
Årsresultat		667 874	600 802
Overføringer til/fra annen egenkapital		667 874	600 802



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 062 207	31 062 207
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		405 631	384 700
Sum varige driftsmidler	7	31 467 838	31 446 907
Sum anleggsmidler		31 467 838	31 446 907
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		183 161	174 980
Andre fordringer		0	49 650
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	919 892	582 100
Sum omløpsmidler		1 103 053	806 730
SUM EIENDELER		32 570 891	32 253 637
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 400	3 400
Annen egenkapital		1 530 744	862 870
Sum egenkapital	9	1 534 144	866 270
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	11	7 692 000	7 692 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	23 037 559	23 468 554



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		30 729 559	31 160 554
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		258 656	203 062
Skyldige offentlige avgifter		13 621	0
Annen kortsiktig gjeld		34 911	23 751
Sum kortsiktig gjeld		307 187	226 813
Sum gjeld		31 036 746	31 387 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 570 891	32 253 637
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	30 729 559	31 160 554



Resultatregnskap 2025 Borettslaget Kulstad II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 617 452	2 448 260	1 672 091	2 617 319
Leieinntekt garasjer/parkering		820 896	819 256	820 896	820 896
IN andel renter og avdrag		0	0	945 276	0
Andre inntekter		0	7 361	0	0
Sum inntekter		3 438 348	3 274 877	3 438 263	3 438 215
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	1	30 250	0	0	0
Personalkostnader	1	3 583	2 295	2 295	2 295
Styrehonorar	2	40 000	45 000	45 000	45 000
Revisjonshonorar	3	8 175	6 537	6 862	5 900
Forretningsførerhonorar		109 188	109 186	109 185	111 917
HMS-lisens		15 780	0	0	8 500
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		3 461	0	15 000	5 362
Drift/vedlikehold	4	103 955	125 589	325 000	290 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	52 741	9 502	10 000	20 000
Kabel-tv/internet		226 032	213 792	203 592	228 072
Forsikringer	5	167 019	152 252	167 022	180 215
Kommunale avgifter		667 879	625 043	705 200	708 969
Fellesstrøm		17 625	21 910	20 000	25 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		13 993	0	500	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 409	1 369	0	0
Telefon og porto		0	175	0	0
Drift maskiner		1 015	0	0	0
Kontingenter		15 974	14 093	13 600	19 027
Andre driftskostnader	6	23 925	19 304	23 500	32 500
Avskrivninger	7	38 969	0	0	38 460
Sum kostnader		1 540 971	1 346 048	1 646 756	1 731 217
DRIFTSRESULTAT		1 897 377	1 928 829	1 791 507	1 706 998
FINANSINNTÉKT. OG -KOST					
Renteinntekter		48 635	24 202	20 000	15 000
Rentekostnader		1 278 137	1 352 229	1 330 110	1 157 785
RESULTAT AV FINANSINNTÉKT. OG -KOSTN.		-1 229 502	-1 328 027	-1 310 110	-1 142 785
RESULTAT		667 874	600 802	481 397	564 213
Overført til egenkapital		667 874	600 802	0	0



Balanse 2025 Borettslaget Kulstad II orgnr: 950 274 832

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		1 540 100	1 540 100
Bygninger		16 255 500	16 255 500
Garasjer		13 266 607	13 266 607
Andre anleggsmidler		405 631	384 700
Sum varige driftsmidler	7	31 467 838	31 446 907
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		31 467 838	31 446 907
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		2 944	7 961
Periodisering kostnader		180 217	167 019
Erstatningsmessige skader		0	49 650
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	919 892	582 100
Sum omløpsmidler		1 103 053	806 730
SUM EIENDELER		32 570 891	32 253 637



Balanse 2025 Borettslaget Kulstad II orgnr: 950 274 832

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		3 400	3 400
Oppjent egenkapital		1 530 744	862 870
Sum egenkapital	9	1 534 144	866 270
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	23 037 559	23 468 554
Borettsinnskudd	11	7 692 000	7 692 000
Sum langsiktig gjeld		30 729 559	31 160 554
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 799	16 441
Leverandørgjeld		258 656	203 062
Skyldig trekk og avgifter		13 621	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 800	0
Påløpte renter		6 375	7 310
Annen kortsiktig gjeld		937	0
Sum kortsiktig gjeld		307 187	226 813
Sum gjeld		31 036 746	31 387 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 570 891	32 253 637
Pantstillelser	12	30 729 559	31 160 554

Borettslaget Kulstad II

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Thobias Lorentzen
Styreleder

Kjellrun Helene Kleivenes
Styremedlem

Lise Krabseth
Styremedlem



Noter Borettslaget Kulstad II orgnr: 950 274 832

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk 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.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

Anleggsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for 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.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5120 Ekstrahjelp	27 450	0
5150 Oppptjente feriepenger	2 800	0
5400 Arbeidsgiveravgift	3 440	2 295
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	143	0
Sum	33 833	2 295

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Det er utført diverse vaktmestertjenester i 2025. Lønn for dette utgjør kr 27 450,- Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Noter Borettslaget Kulstad II orgnr: 950 274 832

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 40 000,- herav til styrets leder kr 30 000,-

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	8 175	6 537
Sum	8 175	6 537

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	28 503	60 814
6602 Drift/vedlikehold VVS	16 565	0
6604 Drift/vedlikehold utv.	58 887	64 775
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	52 741	9 502
Sum	156 696	135 091

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	167 019	152 252
Sum	167 019	152 252

Borettslagenes Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for sikring mot tap av felleskostnader. Helgeland BBL har betalt premien til sikringsordningen.



Noter Borettslaget Kulstad II orgnr: 950 274 832

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6490 Containerleie/tømming	11 816	10 500
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 903	5 948
7781 Verktøy, redskaper og maskiner	5 910	0
7782 Andre bomiljøkostnader	3 296	2 859
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	-3
Sum	23 925	19 304

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	1 540 100	1 540 100			1 540 100	1985
Bygninger	16 255 500	16 255 500			16 255 500	1985
Garasjer	13 266 607	13 266 607			13 266 607	2019-2021
Kabeltv/parabolanlegg	384 700	384 700		38 470	346 230	1997
Snøfreser	59 900	0	59 900	499	59 401	2025
Sum varige driftsmidler	31 506 807	31 446 907	59 900	38 969	31 467 838	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503 41 38149	907 814	582 100
1950 Skattetrekkskonto 1520 07 59181	12 078	0
Sum	919 892	582 100

Dersom det er saldo på konto 1950 skattetrekkskonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 47 836,62 i 2025.



Noter Borettslaget Kulstad II orgnr: 950 274 832

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	3 400	3 400
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	862 870	262 068
Årets resultat	667 874	600 802
Sum egenkapital pr. 31.12.	1 534 144	866 270

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 34.



Noter Borettslaget Kulstad II orgnr: 950 274 832

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Tillleggs lån garasjeprojekt/uteomrè	Garasjer	Refinansiering og vedlikehold bygg
Låne nummer:	16363750773	16362253245	12128416623
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2014
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.06.2060	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	13 000 000	13 711 000
Lånesaldo 01.01:	925 230	12 299 516	10 243 808
Avdrag i perioden:	16 334	119 701	294 960
Lånesaldo 31.12:	908 896	12 179 815	9 948 848
Saldo 5 år frem i tid:	808 625	11 427 971	8 164 957

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128416623	8	330 958	2 647 664
	5	323 324	1 616 620
	13	289 065	3 757 845
	8	240 841	1 926 728
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362253245	8	405 173	3 241 384
	5	395 827	1 979 135
	13	353 885	4 600 505
	8	294 848	2 358 784
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363750773	8	30 235	241 880
	5	29 538	147 690
	13	26 408	343 304
	8	22 002	176 016

Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.



Noter Borettslaget Kulstad II orgnr: 950 274 832

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	7 692 000	7 692 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 31 062 207,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 30 729 559,- pr. 31.12.



Noter Borettslaget Kulstad II orgnr: 950 274 832

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	579 918	383 749
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	667 874	600 802
Tilbakeføring avskrivninger	38 969	0
Avdrag langsiktige lån	-430 995	-404 634
Påkostninger	-59 900	0
B. Årets endring disponible midler	215 948	196 168
C. Disponible midler	795 866	579 918
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 103 053	806 730
Kortsiktig gjeld	-307 187	-226 813
Disponible midler	795 866	579 918

327 Borettslaget Kulstad II



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kulstad II

Styreleder	Thobias Lorentzen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Kjellrun Helene Kleivenes (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Lise Krabseth (sign.)	20.02.2026



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kulstad II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kulstad II som viser et overskudd på NOK 667 874. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, 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 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.

Ledelsens 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Mo i Rana, 24.02.2026
Helgeland Revisjon AS



Tonje Olsen
Statsautorisert revisor