



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: John-Olav Njå
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		960 564	980 784
Sum inntekter		960 564	980 784
Kostnader			
Lønnskostnad	1	20 538	19 818
Annen driftskostnad	3,4,5	263 233	257 869
Sum kostnader		283 770	277 687
Driftsresultat		676 794	703 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 328	3 366
Sum finansinntekter		135	674
Sum finanskostnader		115 354	148 654
Netto finans		-111 891	-144 614
Ordinært resultat før skattekostnad		680 121	706 463
Ordinært resultat etter skattekostnad		680 121	706 463
Årsresultat		564 903	558 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		564 903	558 482
Sum overføringer og disponeringer		564 903	558 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		45 684	16 718
Andre fordringer	7	25 331	24 467
Sum fordringer		71 015	41 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 137	336 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 137	336 016
Sum omløpsmidler		705 153	377 202
SUM EIENDELER		14 551 153	14 223 202
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 458 314	2 893 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		3 458 314	2 893 411
Sum egenkapital	8	3 513 314	2 948 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 863 046	7 107 148
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 163 000	4 163 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 026 046	11 270 148
Sum langsiktig gjeld		11 026 046	11 270 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 792	4 642
Sum kortsiktig gjeld		11 792	4 642
Sum gjeld		11 037 839	11 274 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 551 153	14 223 202



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 424102

Enheten

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

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: John-Olav Njå
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 991 180 516
KULÅSPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		960 564	980 784
Sum inntekter		960 564	980 784
Kostnader			
Lønnskostnad	1	20 538	19 818
Annen driftskostnad	3, 4, 5	263 233	257 869
Sum kostnader		283 770	277 687
Driftsresultat		676 794	703 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 328	3 366
Sum finansinntekter		135	674
Sum finanskostnader		115 354	148 654
Netto finans		-111 891	-144 614
Ordinært resultat før skattekostnad		680 121	706 463
Ordinært resultat etter skattekostnad		680 121	706 463
Årsresultat		564 903	558 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		564 903	558 482
Sum overføringer og disponeringer		564 903	558 482



Organisasjonsnr: 991 180 516
KULÅSPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		45 684	16 718
Andre fordringer	7	25 331	24 467
Sum fordringer		71 015	41 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 137	336 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 137	336 016
Sum omløpsmidler		705 153	377 202
SUM EIENDELER		14 551 153	14 223 202
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 458 314	2 893 411
Sum opptjent egenkapital		3 458 314	2 893 411
Sum egenkapital	8	3 513 314	2 948 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 863 046	7 107 148



Øvrig langsiktig gjeld	10	4 163 000	4 163 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 026 046	11 270 148
Sum langsiktig gjeld		11 026 046	11 270 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 792	4 642
Sum kortsiktig gjeld		11 792	4 642
Sum gjeld		11 037 839	11 274 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 551 153	14 223 202



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	2021	2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		318 468	314 640	318 500	297 800
Innkrevde kostnader finans		592 536	617 424	592 500	622 400
Innkrevde andre kostnader		49 560	48 720	49 600	50 400
Sum inntekter		960 564	980 784	960 600	970 600
KOSTNADER					
Styreonorar	1	18 000	18 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		2 538	1 818	2 500	2 500
Revisjonshonorar	3	3 250	3 250	3 500	3 500
Forretningsførerhonorar		44 046	42 174	44 000	44 900
Vedlikehold	4	15 344	4 026	305 000	55 000
Kabel TV		48 935	48 116	49 600	50 400
Forsikringer		27 817	26 655	28 500	30 600
Kommunale avgifter		94 121	101 094	104 200	104 200
Eiendomsskatt		23 374	23 373	24 100	24 100
Andre driftskostnader	5	6 346	9 181	14 900	15 000
Sum kostnader		283 770	277 687	594 300	348 200
Driftsresultat		676 794	703 097	366 300	622 400
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		3 328	3 366	0	0
Renteinntekter		135	674	0	0
Rentekostnader		115 354	148 654	109 300	121 700
Sum finansielle poster		-111 891	-144 614	-109 300	-121 700
Resultat		564 903	558 482	257 000	500 700
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		564 903	558 482	0	0



Balanse for Kulåsparken Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	13 846 000	13 846 000
Sum anleggsmidler		13 846 000	13 846 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		45 684	16 718
Andre fordringer	7	25 331	24 467
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		634 137	336 016
Konto for skattetrekk-bundne midler		0	0
Sum omløpsmidler		705 153	377 202
SUM EIENDELER		14 551 153	14 223 202

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



Balanse for Kulåsparken Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		3 458 314	2 893 411
Sum egenkapital	8	3 513 314	2 948 411
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	6 863 046	7 107 148
Borettsinnskudd	10	4 163 000	4 163 000
Sum langsiktig gjeld		11 026 046	11 270 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 792	4 642
Sum kortsiktig gjeld		11 792	4 642
Sum gjeld		11 037 839	11 274 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 551 153	14 223 202

Kulåsparken Borettslag

Sted: _____, dato: _____

May Lene Nilsen
Styreleder

John-Olav Njå
Styremedlem

Ina M. Thorsby
Styremedlem

Lag nr: 425. Kulåsparken 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.

	2021	2020
Disponible midler pr 01.01.	372 559	278 988
Endring disponible midler		
Årets resultat	564 903	558 482
Avdrag lån	-244 102	-464 911
Årets endring av disponible midler	320 801	93 571
Disponible midler	693 361	372 559
Omløpsmidler	705 153	377 202
Kortsiktig gjeld	-11 792	-4 642
Disponible midler	693 361	372 559



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2021 gjelder for valgperioden 2020/2021.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2021 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2021	2020
6600 Vedlikehold bygning	9 648	0
6603 Vedlikehold uteområde	5 696	4 026
Sum	15 344	4 026

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

	2021	2020
6300 Leie av møtelokaler	500	500
6790 Annen fremmed tjeneste	494	0
6860 Kurs og konferanser	600	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	416	267
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 531	6 653
7771 Diverse purregebyr og renter	-124	-114
7790 Andre driftskostnader	54	0
Sum	6 346	9 181

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

	2021	2020
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	25 331	24 467
Sum	25 331	24 467



Noter

Note 8 - Endringer egenkapital

	2021	2020
Egenkapital 01.01.	2 948 411	2 389 929
Årets resultat	564 903	558 482
Egenkapital 31.12.	3 513 314	2 948 411

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12124504757	12116753233
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2009
Rentesats:	1.75 %	1.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2027	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	150 000	9 683 000
Lånesaldo 01.01:	71 774	7 035 375
Avdrag i perioden:	10 999	233 103
Lånesaldo 31.12:	60 775	6 802 272

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 116 317	1 116 317
	1	935 580	935 580
	6	683 966	4 103 796
	2	353 678	707 356

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	May Lene Nilsen (sign.)	01.04.2022
Styremedlem	Ina M. Thorsby (sign.)	07.03.2022
Styremedlem	John-Olav Njå (sign.)	30.03.2022



Til generalforsamlingen i
Kulåssparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kulåssparken Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 564 903. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 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 2021, 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.

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 avvirket.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold DA
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 979 180 934 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge

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



Statsautoriserte
revisorer



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, 1. april 2022

Revisorgruppen Østfold DA

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor