



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 828 951 742  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD I  
Forretningsadresse: v/Helgeland Boligbyggelag  
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: Mona Finnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

### 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, 14.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 288 248	7 159 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 288 248</b>	<b>7 159 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	78 037	72 256
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	4 205	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6	4 059 737	3 631 412
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 141 979</b>	<b>3 703 666</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 146 269</b>	<b>3 455 741</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 047	35 940
Annen rentekostnad		1 949 003	2 072 987
<b>Netto finans</b>		<b>-1 870 956</b>	<b>-2 037 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 275 314</b>	<b>1 418 694</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 275 314	1 418 694



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 558 707	34 558 707
Maskiner og anlegg		37 845	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7	<b>34 596 552</b>	<b>34 558 707</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 596 552</b>	<b>34 558 707</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Kundefordringer		886 796	852 277
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 179 458	1 235 722
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 066 254</b>	<b>2 087 999</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 662 806</b>	<b>36 646 706</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		8 500	8 500
Annen egenkapital		-15 013 911	-16 289 224
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-15 005 411</b>	<b>-16 280 724</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	11	16 159 357	16 159 357
Øvrig langsiktig gjeld	10	36 000 000	35 938 833



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 159 357</b>	<b>52 098 190</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		920 890	805 399
Annen kortsiktig gjeld		587 970	23 842
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 508 860</b>	<b>829 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 668 217</b>	<b>52 927 430</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 662 806</b>	<b>36 646 706</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	52 159 357	52 098 190



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345150

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 828 951 742  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD I  
Forretningsadresse: v/Helgeland Boligbyggelag  
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: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Mona Finnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 828 951 742  
BORETTSLAGET KULSTAD I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 288 248	7 159 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 288 248</b>	<b>7 159 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	78 037	72 256
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	4 205	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6	4 059 737	3 631 412
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 141 979</b>	<b>3 703 666</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 146 269</b>	<b>3 455 741</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 047	35 940
Annen rentekostnad		1 949 003	2 072 987
<b>Netto finans</b>		<b>-1 870 956</b>	<b>-2 037 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 275 314</b>	<b>1 418 694</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 275 314	1 418 694



Organisasjonsnr: 828 951 742  
BORETTSLAGET KULSTAD I

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 558 707	34 558 707
Maskiner og anlegg		37 845	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>34 596 552</b>	<b>34 558 707</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 596 552</b>	<b>34 558 707</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

Kundefordringer		886 796	852 277
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 179 458	1 235 722
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 066 254</b>	<b>2 087 999</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 662 806</b>	<b>36 646 706</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital		8 500	8 500
-----------------	--	-------	-------

Annen egenkapital		-15 013 911	-16 289 224
-------------------	--	-------------	-------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-15 005 411</b>	<b>-16 280 724</b>
------------------------	----------	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Ansvarlig lånekapital	11	16 159 357	16 159 357
-----------------------	----	------------	------------

Øvrig langsiktig gjeld	10	36 000 000	35 938 833
------------------------	----	------------	------------

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 159 357</b>	<b>52 098 190</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		920 890	805 399
-----------------	--	---------	---------

Annen kortsiktig gjeld		587 970	23 842
------------------------	--	---------	--------

<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 508 860</b>	<b>829 240</b>
-----------------------------	--	------------------	----------------

<b>Sum gjeld</b>		<b>53 668 217</b>	<b>52 927 430</b>
------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 662 806</b>	<b>36 646 706</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



POSTER UTENOM BALANSEN

Pantstillelser

12

52 159 357

52 098 190



Organisasjonsnr: 828 951 742  
BORETTSLAGET KULSTAD I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



## Resultatregnskap 2025 Borettslaget Kulstad I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		7 191 288	6 987 503	7 191 580	7 191 396
Leieinntekt garasjer/parkering		64 800	64 800	0	64 800
Strøm elbil-lading		23 400	13 800	0	19 800
Motorvarmerleie/park.pl.		8 760	9 240	0	7 920
Andre inntekter		0	84 064	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 288 248</b>	<b>7 159 407</b>	<b>7 191 580</b>	<b>7 283 916</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	1	3 787	3 506	3 570	4 080
Styrehonorar	2	74 250	68 750	70 000	80 000
Revisjonshonorar	3	11 775	9 969	10 466	6 220
Forretningsførerhonorar		272 964	272 964	272 963	279 788
HMS-lisens		16 130	0	0	9 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	0	30 000	11 500
Drift/vedlikehold	4	294 479	93 618	350 000	890 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	0	453	0	0
Kabel-tv/internet		667 080	641 580	641 580	672 180
Forsikringer	5	777 229	704 656	777 240	944 337
Kommunale avgifter		1 848 139	1 734 515	1 874 267	1 961 089
Fellesstrøm		84 195	113 083	110 000	110 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		15 199	2 956	0	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 489	3 371	0	0
Telefon og porto		0	275	0	0
Drift maskiner		317	1 977	0	1 000
Kontingenter		44 134	35 234	34 000	44 135
Andre driftskostnader	6	23 038	16 761	46 000	25 500
Avskrivninger	7	4 205	0	0	8 410
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 141 979</b>	<b>3 703 666</b>	<b>4 220 086</b>	<b>5 062 239</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 146 269</b>	<b>3 455 741</b>	<b>2 971 494</b>	<b>2 221 677</b>
<b>FINANSINNETEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		78 047	35 940	30 000	30 000
Rentekostnader		1 949 003	2 072 987	2 029 955	1 807 198
<b>RESULTAT AV FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-1 870 956</b>	<b>-2 037 047</b>	<b>-1 999 955</b>	<b>-1 777 198</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>1 275 314</b>	<b>1 418 694</b>	<b>971 539</b>	<b>444 479</b>
Overført til egenkapital		1 275 314	1 418 694	0	0



## Balanse 2025 Borettslaget Kulstad I orgnr: 828 951 742

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		3 427 200	3 427 200
Bygninger		31 098 374	31 098 374
Garasjer		33 133	33 133
Andre fellesanlegg		37 845	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7	<b>34 596 552</b>	<b>34 558 707</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 596 552</b>	<b>34 558 707</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		9 188	75 048
Periodisering kostnader		877 608	777 229
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	8	3 179 458	1 235 722
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 066 254</b>	<b>2 087 999</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 662 806</b>	<b>36 646 706</b>



## Balanse 2025 Borettslaget Kulstad I orgnr: 828 951 742

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital		-15 013 911	-16 289 224
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-15 005 411</b>	<b>-16 280 724</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	36 000 000	35 938 833
Borettsinnskudd	11	16 159 357	16 159 357
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 159 357</b>	<b>52 098 190</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 455	12 844
Mellomregning		105	0
Leverandørgjeld		920 785	805 399
Påløpte renter		560 515	10 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 508 860</b>	<b>829 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 668 217</b>	<b>52 927 430</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 662 806</b>	<b>36 646 706</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>12</b>	<b>52 159 357</b>	<b>52 098 190</b>

Borettslaget Kulstad I

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
Mona Finnes  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Håkon Henriksen Isaksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marius Sørensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marit Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arne Karlsen  
Styremedlem

325 Borettslaget Kulstad I



## Noter Borettslaget Kulstad I orgnr: 828 951 742

### 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 valgdgang.

#### 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 anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

### Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

### Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 787	3 506
<b>Sum</b>	<b>3 787</b>	<b>3 506</b>



## Noter Borettslaget Kulstad I orgnr: 828 951 742

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 74 250,- herav til styrets leder kr 55 000,-

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	11 775	9 969
<b>Sum</b>	<b>11 775</b>	<b>9 969</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	154 074	16 659
6602 Drift/vedlikehold VVS	9 423	1 675
6603 Drift/vedlikehold elektro	23 298	32 804
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	41 684	42 480
6630 Egenandel forsikringsskader	66 000	0
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	0	453
<b>Sum</b>	<b>294 479</b>	<b>94 071</b>

### Drift/vedlikehold

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

### Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	777 229	704 656
<b>Sum</b>	<b>777 229</b>	<b>704 656</b>

### 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 I orgnr: 828 951 742

### Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	14 988	0
6490 Containerleie/tømming	0	4 640
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	770
7740 Kurs for tillitsvalgte i boligselskap	4 100	2 700
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	3 158	7 366
7780 XXX Generalforsamling	0	191
7781 Verktøy, redskaper og maskiner	307	0
7782 Andre bomiljøkostnader	486	1 094
<b>Sum</b>	<b>23 038</b>	<b>16 760</b>

### Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	3 427 200	3 427 200			3 427 200	
Bygninger	31 098 374	31 098 374			31 098 374	1980
Garasjer	33 133	33 133			33 133	
Utebod	42 050	0	42 050	4 205	37 845	2025
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>34 600 757</b>	<b>34 558 707</b>	<b>42 050</b>	<b>4 205</b>	<b>34 596 552</b>	

### 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 38777	3 179 458	1 235 722
<b>Sum</b>	<b>3 179 458</b>	<b>1 235 722</b>

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 70 123,39 i 2025.



## Noter Borettslaget Kulstad I orgnr: 828 951 742

### Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	8 500	8 500
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-16 289 224	-17 707 918
Årets resultat	1 275 314	1 418 694
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-15 005 411</b>	<b>-16 280 724</b>

### Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 85.



## Noter Borettslaget Kulstad I orgnr: 828 951 742

### Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering	Skifte tak, vinduer, dører m.m.	Refinansiering
Lånenummer:	15160636545	12127419580	12138660557
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2014	2019
Rentesats:	5.05 %	5.30 %	5.30 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2065	12.09.2025	12.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	36 000 000	28 800 000	16 628 000
Lånesaldo 01.01:	0	21 262 522	14 676 311
Avdrag i perioden:	0	21 262 522	14 676 311
Opptak i perioden:	36 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	36 000 000	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	34 394 805	0	0

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160636545	42	462 478	19 424 076
	27	404 939	10 933 353
	16	352 659	5 642 544
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 15160636545 har første avdrag 30.06.2026 med kr 143 113	42	462 478	306
	27	404 939	268
	16	352 659	234

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



Noter Borettslaget Kulstad I orgnr: 828 951 742

**Note 11 - Borettsinnskudd**

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	16 159 357	16 159 357
<b>Sum</b>	<b>16 159 357</b>	<b>16 159 357</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 12 - Pantstillelser**

Bokført verdi av eiendeler, kr 34 558 707,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 52 159 357,- pr. 31.12.



Noter Borettslaget Kulstad I orgnr: 828 951 742

**Disponible midler**

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>1 258 759</b>	<b>839 752</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 275 314	1 418 694
Tilbakeføring avskrivninger	4 205	0
Avdrag langsiktige lån	-35 938 833	-920 072
Påkostninger	-42 050	-79 616
Opptak av langsiktig gjeld	36 000 000	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>1 298 636</b>	<b>419 006</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 557 394</b>	<b>1 258 759</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	4 066 254	2 087 999
Kortsiktig gjeld	-1 508 860	-829 240
<b>Disponible midler</b>	<b>2 557 394</b>	<b>1 258 759</b>



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Kulstad I**

Styreleder	Mona Finnes (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Marit Pedersen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Håkon Henriksen Isaksen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Arne Karlsen (sign.)	04.03.2026
Varamedlem	Anita Toven (sign.)	04.03.2026



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kulstad I

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kulstad I som viser et overskudd på NOK 1 275 314. 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, 05.03.2026  
Helgeland Revisjon AS

  
Tonje Olsen  
Statsautorisert revisor