



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 828 951 742  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD I  
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: Mona Finnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

### 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, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 372 758	5 729 105
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 372 758</b>	<b>5 729 105</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		325 524	323 328
Annen driftskostnad	1,2	3 830 788	3 521 582
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 155 843</b>	<b>3 844 441</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 216 915</b>	<b>1 884 664</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 399	24 586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 399</b>	<b>24 586</b>
Annen rentekostnad		1 777 235	967 173
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 777 235</b>	<b>967 173</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 742 836</b>	<b>-942 586</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>473 610</b>	<b>941 608</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>473 610</b>	<b>941 608</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>474 079</b>	<b>942 078</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	34 479 091	34 479 091
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		101 374	45 831
Andre fordringer		704 656	664 773
<b>Sum fordringer</b>		<b>806 030</b>	<b>710 604</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		914 044	1 451 221
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>914 044</b>	<b>1 451 221</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 720 074</b>	<b>2 161 825</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 199 165</b>	<b>36 640 916</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		8 500	8 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500</b>	<b>8 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-17 707 918	-18 182 466



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 707 918</b>	<b>-18 182 466</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-17 699 418</b>	<b>-18 173 966</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	53 018 262	53 943 204
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 018 262</b>	<b>53 943 204</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 018 262</b>	<b>53 943 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		714 624	742 814
Annen kortsiktig gjeld		165 698	128 864
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>880 322</b>	<b>871 677</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 898 584</b>	<b>54 814 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 199 165</b>	<b>36 640 916</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 358857

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 828 951 742  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD I  
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: Mona Finnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

#### 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, 30.04.2024



Organisasjonsnr: 828 951 742  
BORETTSLAGET KULSTAD I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 372 758	5 729 105
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 372 758</b>	<b>5 729 105</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		325 524	323 328
Annen driftskostnad	1, 2	3 830 788	3 521 582
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 155 843</b>	<b>3 844 441</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 216 915</b>	<b>1 884 664</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 399	24 586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 399</b>	<b>24 586</b>
Annen rentekostnad		1 777 235	967 173
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 777 235</b>	<b>967 173</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 742 836</b>	<b>-942 586</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>473 610</b>	<b>941 608</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>473 610</b>	<b>941 608</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>474 079</b>	<b>942 078</b>



Organisasjonsnr: 828 951 742  
BORETTSLAGET KULSTAD I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	34 479 091	34 479 091
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		101 374	45 831
Andre fordringer		704 656	664 773
<b>Sum fordringer</b>		<b>806 030</b>	<b>710 604</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		914 044	1 451 221
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>914 044</b>	<b>1 451 221</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 720 074</b>	<b>2 161 825</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 199 165</b>	<b>36 640 916</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		8 500	8 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500</b>	<b>8 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-17 707 918	-18 182 466
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 707 918</b>	<b>-18 182 466</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-17 699 418</b>	<b>-18 173 966</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	53 018 262	53 943 204



Sum annen langsiktig gjeld	53 018 262	53 943 204
Sum langsiktig gjeld	53 018 262	53 943 204
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	714 624	742 814
Annen kortsiktig gjeld	165 698	128 864
Sum kortsiktig gjeld	880 322	871 677
Sum gjeld	53 898 584	54 814 882
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>36 199 165</b>	<b>36 640 916</b>



Organisasjonsnr: 828 951 742  
BORETTSLAGET KULSTAD I

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 I

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		6 287 322	5 650 554	6 146 980	7 001 980
Andre inntekter		77 540	77 400	0	0
Salgsinntekter		7 896	1 151	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 372 758</b>	<b>5 729 105</b>	<b>6 146 980</b>	<b>7 001 980</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		60 000	64 000	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift		3 060	3 264	3 315	3 315
Forretningsførerhonorar		262 464	256 064	262 464	272 963
Andre forvaltningstjenester		61 415	19 853	24 000	30 000
Revisjonshonorar		9 494	9 041	9 493	9 968
Kontigent boligbyggelag		34 000	34 000	34 000	34 000
Vedlikehold	1	662 237	359 051	150 000	300 000
Snørydding/Plenkipping		37 675	45 844	45 000	50 000
Kabel-tv		642 529	660 960	661 980	661 980
Forsikring		664 773	627 145	664 774	704 660
Kommunale avgifter		1 144 737	1 053 296	1 085 242	1 201 977
Renovasjon		428 552	375 917	427 487	489 473
Energi, strøm		118 156	82 012	75 000	100 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		469	469	469	0
Reise/kurskostnader		0	0	6 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	20 183	247 501	30 469	30 000
Bank- og betalingsgebyr		6 568	6 493	7 000	7 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 155 843</b>	<b>3 844 441</b>	<b>3 551 224</b>	<b>3 966 835</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 216 915</b>	<b>1 884 664</b>	<b>2 595 756</b>	<b>3 035 145</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		34 399	24 586	7 500	20 000
Rentekostnad		1 777 235	967 173	1 520 300	2 132 468
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 742 836</b>	<b>-942 586</b>	<b>-1 512 800</b>	<b>-2 112 468</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>474 079</b>	<b>942 078</b>	<b>1 082 956</b>	<b>922 677</b>
<b>Disponeringer</b>					
Til annen egenkapital		474 079	942 078	1 082 956	922 677

Borettslaget Kulstad I



## Balanse 2023 Borettslaget Kulstad I

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	7	31 051 891	31 051 891
Tomter	7	3 427 200	3 427 200
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		101 374	45 831
Periodiserte kostnader		704 656	664 773
Bankinnskudd		914 044	1 451 221
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 720 074</b>	<b>2 161 825</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>36 199 165</b>	<b>36 640 916</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		8 500	8 500
Annen egenkapital		-17 707 918	-18 182 466
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-17 699 418</b>	<b>-18 173 966</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	36 858 905	37 783 847
Borettsinnskudd	4, 5	16 159 357	16 159 357
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 018 262</b>	<b>53 943 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		714 624	742 814
Påløpt renter		127 316	89 864
Forskuddsbet husleie		38 382	39 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>880 322</b>	<b>871 677</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>36 199 165</b>	<b>36 640 916</b>
<b>Pantstillelser</b>	4	<b>53 018 262</b>	<b>53 943 204</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

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

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

\_\_\_\_\_  
Trond Skaland  
Styremedlem

**Borettslaget Kulstad I**



**Balanse 2023 Borettslaget Kulstad I**

---

Trude Sørvig  
Styremedlem

Ingvill Lindseth  
Styremedlem

**Borettslaget Kulstad I**



## Noter Borettslaget Kulstad I

### 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 anleggfordringer, 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 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	662 237	359 051	150 000	300 000
<b>Sum</b>	<b>662 237</b>	<b>359 051</b>	<b>150 000</b>	<b>300 000</b>

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	8 420	0	0
Verktøy, redskaper og maskiner	469	469	469	0
Conteinerleie	10 400	9 600	0	0
Uteområder	4 016	221 324	0	0
Andre kostnader	5 298	7 688	30 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>20 183</b>	<b>247 501</b>	<b>30 469</b>	<b>30 000</b>

Borettslaget Kulstad I



## Noter Borettslaget Kulstad I

### Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Skifte tak, vinduer, dører m.m.
Lånenummer:	12138660557	12127419580
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	19.08.2049	03.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	16 628 000	28 800 000
Lånesaldo 01.01:	15 235 988	22 547 859
Avdrag i perioden:	293 549	631 394
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>14 942 439</b>	<b>21 916 465</b>
Saldo 5 år frem i tid:	13 474 002	18 614 369

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127419580	42	281 553	11 825 226
	27	246 523	6 656 121
	16	214 696	3 435 136
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138660557	42	191 960	8 062 320
	27	168 077	4 538 079
	16	146 377	2 342 032

### Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 1212 74 19580	21 916 465	22 547 859
Pantelån 1213.86.60557	14 942 439	15 235 988
Borettsinnskudd	16 159 357	16 159 357
<b>Sum</b>	<b>53 018 262</b>	<b>53 943 204</b>

### Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
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.



## Noter Borettslaget Kulstad I

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	8 500	8 500
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-18 181 997	-19 124 544
Årets resultat	474 079	942 078
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-17 699 418</b>	<b>-18 173 497</b>

#### 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

	2023	2022
Bygninger	31 098 374	31 098 374
Parkeringsplasser	-79 616	-79 616
Garasjer	33 133	33 133
Tomter	3 427 200	3 427 200
<b>Sum</b>	<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>

#### Bygninger, avskrivning

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

### Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 290 102</b>	<b>1 546 384</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	474 079	942 078
Avdrag langsiktig lån	-924 943	-1 198 829
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-450 395</b>	<b>-256 282</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>839 707</b>	<b>1 290 102</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
<b>Omløpsmidler</b>	<b>1 720 029</b>	<b>2 161 779</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>-880 322</b>	<b>-871 677</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>839 707</b>	<b>1 290 102</b>

## Borettslaget Kulstad I



## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Borettslaget Kulstad I

Styreleder	Mona Finnes (sign.)	03.03.2024
Styremedlem	Trond Skaland (sign.)	07.02.2024
Styremedlem	Marit Pedersen (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Trude Sørvig (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Ingvill Lindseth (sign.)	01.03.2024

### For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	05.03.2024
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kulstad I

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kulstad I 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.

### Styrets 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Brønnøysund, 11. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor



## Resultatregnskap 2023 Borettslaget Kulstad I

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		6 287 322	5 650 554	6 146 980	7 001 980
Andre inntekter		77 540	77 400	0	0
Salgsinntekter		7 896	1 151	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 372 758</b>	<b>5 729 105</b>	<b>6 146 980</b>	<b>7 001 980</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		60 000	64 000	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift		3 060	3 264	3 315	3 315
Forretningsførerhonorar		262 464	256 064	262 464	272 963
Andre forvaltningstjenester		61 415	19 853	24 000	30 000
Revisjonshonorar		9 494	9 041	9 493	9 968
Kontigent boligbyggelag		34 000	34 000	34 000	34 000
Vedlikehold	1	662 237	359 051	150 000	300 000
Snørydding/Plenkutting		37 675	45 844	45 000	50 000
Kabel-tv		642 529	660 960	661 980	661 980
Forsikring		664 773	627 145	664 774	704 660
Kommunale avgifter		1 144 737	1 053 296	1 085 242	1 201 977
Renovasjon		428 552	375 917	427 487	489 473
Energi, strøm		118 156	82 012	75 000	100 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		469	469	469	0
Reise/kurskostnader		0	0	6 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	20 183	247 501	30 469	30 000
Bank- og betalingsgebyr		6 568	6 493	7 000	7 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 155 843</b>	<b>3 844 441</b>	<b>3 551 224</b>	<b>3 966 835</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 216 915</b>	<b>1 884 664</b>	<b>2 595 756</b>	<b>3 035 145</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		34 399	24 586	7 500	20 000
Rentekostnad		1 777 235	967 173	1 520 300	2 132 468
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 742 836</b>	<b>-942 586</b>	<b>-1 512 800</b>	<b>-2 112 468</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>474 079</b>	<b>942 078</b>	<b>1 082 956</b>	<b>922 677</b>
<b>Disponeringer</b>					
Til annen egenkapital		474 079	942 078	1 082 956	922 677

Borettslaget Kulstad I



## Balanse 2023 Borettslaget Kulstad I

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	7	31 051 891	31 051 891
Tomter	7	3 427 200	3 427 200
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		101 374	45 831
Periodiserte kostnader		704 656	664 773
Bankinnskudd		914 044	1 451 221
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 720 074</b>	<b>2 161 825</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>36 199 165</b>	<b>36 640 916</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		8 500	8 500
Annen egenkapital		-17 707 918	-18 182 466
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-17 699 418</b>	<b>-18 173 966</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	36 858 905	37 783 847
Borettsinnskudd	4, 5	16 159 357	16 159 357
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 018 262</b>	<b>53 943 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		714 624	742 814
Påløpt renter		127 316	89 864
Forskuddsbet husleie		38 382	39 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>880 322</b>	<b>871 677</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>36 199 165</b>	<b>36 640 916</b>
<b>Pantstillelser</b>	4	<b>53 018 262</b>	<b>53 943 204</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

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

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

\_\_\_\_\_  
Trond Skaland  
Styremedlem

**Borettslaget Kulstad I**



**Balanse 2023 Borettslaget Kulstad I**

---

Trude Sørvig  
Styremedlem

Ingvill Lindseth  
Styremedlem

**Borettslaget Kulstad I**



## Noter Borettslaget Kulstad I

### 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 anleggfordringer, 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 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	662 237	359 051	150 000	300 000
<b>Sum</b>	<b>662 237</b>	<b>359 051</b>	<b>150 000</b>	<b>300 000</b>

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	8 420	0	0
Verktøy, redskaper og maskiner	469	469	469	0
Conteinerleie	10 400	9 600	0	0
Uteområder	4 016	221 324	0	0
Andre kostnader	5 298	7 688	30 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>20 183</b>	<b>247 501</b>	<b>30 469</b>	<b>30 000</b>



## Noter Borettslaget Kulstad I

### Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Skifte tak, vinduer, dører m.m.
Lånenummer:	12138660557	12127419580
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	19.08.2049	03.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	16 628 000	28 800 000
Lånesaldo 01.01:	15 235 988	22 547 859
Avdrag i perioden:	293 549	631 394
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>14 942 439</b>	<b>21 916 465</b>
Saldo 5 år frem i tid:	13 474 002	18 614 369

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127419580	42	281 553	11 825 226
	27	246 523	6 656 121
	16	214 696	3 435 136
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138660557	42	191 960	8 062 320
	27	168 077	4 538 079
	16	146 377	2 342 032

### Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 1212 74 19580	21 916 465	22 547 859
Pantelån 1213.86.60557	14 942 439	15 235 988
Borettsinnskudd	16 159 357	16 159 357
<b>Sum</b>	<b>53 018 262</b>	<b>53 943 204</b>

### Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
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.



## Noter Borettslaget Kulstad I

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	8 500	8 500
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-18 181 997	-19 124 544
Årets resultat	474 079	942 078
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-17 699 418</b>	<b>-18 173 497</b>

#### 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

	2023	2022
Bygninger	31 098 374	31 098 374
Parkeringsplasser	-79 616	-79 616
Garasjer	33 133	33 133
Tomter	3 427 200	3 427 200
<b>Sum</b>	<b>34 479 091</b>	<b>34 479 091</b>

#### Bygninger, avskrivning

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

### Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 290 102</b>	<b>1 546 384</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	474 079	942 078
Avdrag langsiktig lån	-924 943	-1 198 829
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-450 395</b>	<b>-256 282</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>839 707</b>	<b>1 290 102</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
<b>Omløpsmidler</b>	<b>1 720 029</b>	<b>2 161 779</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>-880 322</b>	<b>-871 677</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>839 707</b>	<b>1 290 102</b>

## Borettslaget Kulstad I



## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Borettslaget Kulstad I

Styreleder	Mona Finnes (sign.)	03.03.2024
Styremedlem	Trond Skaland (sign.)	07.02.2024
Styremedlem	Marit Pedersen (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Trude Sørvig (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Ingvill Lindseth (sign.)	01.03.2024

### For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	05.03.2024
--	---------------------------	------------