



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Mona Finnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 614 148	5 506 531
Sum inntekter		5 614 148	5 506 531
Kostnader			
Lønnskostnad		307 167	306 616
Annen driftskostnad	1,2	3 304 393	3 126 137
Sum kostnader		3 611 559	3 432 754
Driftsresultat		2 002 589	2 073 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 004	7 542
Sum finansinntekter		7 004	7 542
Annen rentekostnad		638 189	802 978
Sum finanskostnader		638 189	802 978
Netto finans		-631 184	-795 436
Ordinært resultat før skattekostnad		1 371 403	1 278 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 371 403	1 278 342
Årsresultat		1 371 405	1 278 341



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	34 479 091	34 479 091
Sum varige driftsmidler		34 479 091	34 479 091
Sum anleggsmidler		34 479 091	34 479 091
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		27 477	18 821
Andre fordringer		627 145	591 640
Sum fordringer		654 622	610 461
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 748 357	1 522 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 748 357	1 522 908
Sum omløpsmidler		2 402 979	2 133 369
SUM EIENDELER		36 882 070	36 612 460
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-19 125 013	-20 496 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-19 125 013	-20 496 418
Sum egenkapital	6	-19 116 513	-20 487 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	55 142 033	56 451 390
Sum annen langsiktig gjeld		55 142 033	56 451 390
Sum langsiktig gjeld		55 142 033	56 451 390
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		799 609	588 887
Annen kortsiktig gjeld		56 941	60 101
Sum kortsiktig gjeld		856 550	648 988
Sum gjeld		55 998 583	57 100 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 882 070	36 612 460



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329927

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 951 742
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD I
Forretningsadresse: v/MBBL
Smågan 2
8656 MOSJØEN

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: Mona Finnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 828 951 742
BORETTSLAGET KULSTAD I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 614 148	5 506 531
Sum inntekter		5 614 148	5 506 531
Kostnader			
Lønnskostnad		307 167	306 616
Annen driftskostnad	1,2	3 304 393	3 126 137
Sum kostnader		3 611 559	3 432 754
Driftsresultat		2 002 589	2 073 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 004	7 542
Sum finansinntekter		7 004	7 542
Annen rentekostnad		638 189	802 978
Sum finanskostnader		638 189	802 978
Netto finans		-631 184	-795 436
Ordinært resultat før skattekostnad		1 371 403	1 278 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 371 403	1 278 342
Årsresultat		1 371 405	1 278 341



Organisasjonsnr: 828 951 742
BORETTSLAGET KULSTAD I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	34 479 091	34 479 091
Sum varige driftsmidler		34 479 091	34 479 091
Sum anleggsmidler		34 479 091	34 479 091
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		27 477	18 821
Andre fordringer		627 145	591 640
Sum fordringer		654 622	610 461
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 748 357	1 522 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 748 357	1 522 908
Sum omløpsmidler		2 402 979	2 133 369
SUM EIENDELER		36 882 070	36 612 460
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-19 125 013	-20 496 418
Sum opptjent egenkapital		-19 125 013	-20 496 418
Sum egenkapital	6	-19 116 513	-20 487 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	55 142 033	56 451 390



Sum annen langsiktig gjeld	55 142 033	56 451 390
Sum langsiktig gjeld	55 142 033	56 451 390
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	799 609	588 887
Annen kortsiktig gjeld	56 941	60 101
Sum kortsiktig gjeld	856 550	648 988
Sum gjeld	55 998 583	57 100 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 882 070	36 612 460



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 2021 Borettslaget Kulstad I

	Note	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 536 156	5 451 648	4 874 291	4 939 291
Refusjon kabeltv/internett		0	0	661 980	661 980
Andre inntekter		76 680	50 240	0	0
Salgsinntekter		1 312	4 643	0	0
Sum inntekter		5 614 148	5 506 531	5 536 271	5 601 271
Driftskostnader					
Styrehonorar		53 400	62 200	62 200	72 200
Arbeidsgiveravgift		2 723	684	3 173	3 173
Forretningsførerhonorar		251 044	243 732	251 042	256 063
Andre forvaltningstjenester		10 050	52 175	22 500	22 500
Revisjonshonorar		8 779	8 564	9 000	9 000
Kontigent boligbyggelag		34 000	34 000	34 000	34 000
Vedlikehold	1	483 570	310 055	200 000	220 000
Snørydding/Plenklipping		24 688	31 284	35 000	45 000
Kabel-tv		660 960	660 960	661 980	661 980
Forsikring		594 050	544 710	591 640	627 147
Kommunale avgifter		1 024 249	1 041 896	1 173 000	1 033 564
Renovasjon		371 209	354 241	361 326	378 632
Energi, strøm		73 507	51 783	55 000	65 000
Reise/kurskostnader		0	0	7 000	7 000
Andre driftsutgifter	2	12 943	29 333	25 000	30 469
Bank- og betalingsgebyr		6 388	7 136	6 000	6 500
Sum driftskostnader		3 611 559	3 432 754	3 497 861	3 472 228
Driftsresultat		2 002 589	2 073 777	2 038 410	2 129 043
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 004	7 542	10 000	5 000
Rentekostnad		638 189	802 978	694 197	805 692
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-631 184	-795 436	-684 197	-800 692
Årsresultat		1 371 405	1 278 341	1 354 213	1 328 351
Disponeringer					
Til annen egenkapital		1 371 405	1 278 341	1 354 213	1 328 351

Borettslaget Kulstad I



Balanse 2021 Borettslaget Kulstad I

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	31 051 891	31 051 891
Tomter	7	3 427 200	3 427 200
Sum anleggsmidler		34 479 091	34 479 091
Omløpsmidler			
Kundefordringer		27 477	18 821
Periodiserte kostnader		627 145	591 640
Bankinnskudd		1 748 357	1 522 908
Sum omløpsmidler		2 402 979	2 133 369
Sum eiendeler		36 882 070	36 612 460
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		8 500	8 500
Annen egenkapital		-19 125 013	-20 496 418
Sum egenkapital	6	-19 116 513	-20 487 918
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	38 982 676	40 292 033
Borettsinnskudd	4, 5	16 159 357	16 159 357
Sum langsiktig gjeld		55 142 033	56 451 390
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		799 609	588 887
Påløpt renter		39 830	39 830
Forskuddsbet husleie		17 111	20 271
Sum kortsiktig gjeld		856 550	648 988
Sum egenkapital og gjeld		36 882 070	36 612 460
Pantstillelser	4	55 142 033	56 451 390

Sted: _____, dato: _____

Per Eriksen
Styreleder

Mona Finnes
Styremedlem

Kjetil Nicolaisen
Styremedlem

Borettslaget Kulstad I



Balanse 2021 Borettslaget Kulstad I

INGVILL LINDSETH
Styremedlem

Marit Pedersen
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 anleggsfordringer, 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 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Rep. og vedlikehold eiendom	483 570	310 055	200 000	220 000
Sum	483 570	310 055	200 000	220 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Verktøy, redskaper og maskiner	469	0	0	469
Andre kostnader	12 474	29 333	25 000	30 000
Sum	12 943	29 333	25 000	30 469

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:	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	19.08.2049	03.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	16 628 000	28 800 000
Lånesaldo 01.01:	16 084 799	24 207 235
Avdrag i perioden:	446 430	862 926
Lånesaldo 31.12:	15 638 368	23 344 308
Saldo 5 år frem i tid:	13 411 524	18 961 916

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127419580	42	299 896	12 595 632
	27	262 584	7 089 768
	16	228 683	3 658 928
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138660557	42	200 900	8 437 800
	27	175 905	4 749 435
	16	153 195	2 451 120

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Pantelån 1212 74 19580	23 344 308	24 207 235
Pantelån 1213.86.60557	15 638 368	16 084 799
Borettsinnskudd	16 159 357	16 159 357
Sum	55 142 033	56 451 390

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Borettsinnskudd	16 159 357	16 159 357
Sum	16 159 357	16 159 357

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Noter Borettslaget Kulstad I

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Andelskapital	8 500	8 500
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-20 496 418	-21 774 759
Årets resultat	1 371 405	1 278 341
Sum egenkapital pr 31.12	-19 116 044	-20 487 918

Negativ Egenkapital

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

	2021	2020
Bygninger	31 098 374	31 098 374
Parkeringsplasser	-79 616	-79 616
Garasjer	33 133	33 133
Tomter	3 427 200	3 427 200
Sum	34 479 091	34 479 091

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr. 01.01	1 484 336	1 349 909
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	1 371 405	1 278 341
Avdrag langsiktig lån	-1 309 357	-1 223 530
B. Årets endring disponible midler	62 048	134 427
C. Disponible midler	1 546 384	1 484 336
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	2 402 934	2 133 324
Kortsiktig gjeld	-856 550	-648 988
Disponible midler	1 546 384	1 484 336

Borettslaget Kulstad I



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kulstad I

Styreleder	Per Eriksen (sign.)	10.03.2022
Styremedlem	Mona Finnes (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	INGVILL LINDSETH (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Marit Pedersen (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Kjetil Nicolaisen (sign.)	10.03.2022

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	10.03.2022
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kulstad I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Kulstad Is årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

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.

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



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Kulstad I

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 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>.

Mosjøen, 16. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap 2021 Borettslaget Kulstad I

	Note	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 536 156	5 451 648	4 874 291	4 939 291
Refusjon kabeltv/internett		0	0	661 980	661 980
Andre inntekter		76 680	50 240	0	0
Salgsinntekter		1 312	4 643	0	0
Sum inntekter		5 614 148	5 506 531	5 536 271	5 601 271
Driftskostnader					
Styrehonorar		53 400	62 200	62 200	72 200
Arbeidsgiveravgift		2 723	684	3 173	3 173
Forretningsførerhonorar		251 044	243 732	251 042	256 063
Andre forvaltningstjenester		10 050	52 175	22 500	22 500
Revisjonshonorar		8 779	8 564	9 000	9 000
Kontigent boligbyggelag		34 000	34 000	34 000	34 000
Vedlikehold	1	483 570	310 055	200 000	220 000
Snørydding/Plenklipping		24 688	31 284	35 000	45 000
Kabel-tv		660 960	660 960	661 980	661 980
Forsikring		594 050	544 710	591 640	627 147
Kommunale avgifter		1 024 249	1 041 896	1 173 000	1 033 564
Renovasjon		371 209	354 241	361 326	378 632
Energi, strøm		73 507	51 783	55 000	65 000
Reise/kurskostnader		0	0	7 000	7 000
Andre driftsutgifter	2	12 943	29 333	25 000	30 469
Bank- og betalingsgebyr		6 388	7 136	6 000	6 500
Sum driftskostnader		3 611 559	3 432 754	3 497 861	3 472 228
Driftsresultat		2 002 589	2 073 777	2 038 410	2 129 043
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 004	7 542	10 000	5 000
Rentekostnad		638 189	802 978	694 197	805 692
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-631 184	-795 436	-684 197	-800 692
Årsresultat		1 371 405	1 278 341	1 354 213	1 328 351
Disponeringer					
Til annen egenkapital		1 371 405	1 278 341	1 354 213	1 328 351

Borettslaget Kulstad I



Balanse 2021 Borettslaget Kulstad I

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	31 051 891	31 051 891
Tomter	7	3 427 200	3 427 200
Sum anleggsmidler		34 479 091	34 479 091
Omløpsmidler			
Kundefordringer		27 477	18 821
Periodiserte kostnader		627 145	591 640
Bankinnskudd		1 748 357	1 522 908
Sum omløpsmidler		2 402 979	2 133 369
Sum eiendeler		36 882 070	36 612 460
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		8 500	8 500
Annen egenkapital		-19 125 013	-20 496 418
Sum egenkapital	6	-19 116 513	-20 487 918
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	38 982 676	40 292 033
Borettsinnskudd	4, 5	16 159 357	16 159 357
Sum langsiktig gjeld		55 142 033	56 451 390
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		799 609	588 887
Påløpt renter		39 830	39 830
Forskuddsbet husleie		17 111	20 271
Sum kortsiktig gjeld		856 550	648 988
Sum egenkapital og gjeld		36 882 070	36 612 460
Pantstillelser	4	55 142 033	56 451 390

Sted: _____, dato: _____

Per Eriksen
Styreleder

Mona Finnes
Styremedlem

Kjetil Nicolaisen
Styremedlem

Borettslaget Kulstad I



Balanse 2021 Borettslaget Kulstad I

INGVILL LINDSETH
Styremedlem

Marit Pedersen
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 anleggsfordringer, 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 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Rep. og vedlikehold eiendom	483 570	310 055	200 000	220 000
Sum	483 570	310 055	200 000	220 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Verktøy, redskaper og maskiner	469	0	0	469
Andre kostnader	12 474	29 333	25 000	30 000
Sum	12 943	29 333	25 000	30 469



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:	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	19.08.2049	03.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	16 628 000	28 800 000
Lånesaldo 01.01:	16 084 799	24 207 235
Avdrag i perioden:	446 430	862 926
Lånesaldo 31.12:	15 638 368	23 344 308
Saldo 5 år frem i tid:	13 411 524	18 961 916

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127419580	42	299 896	12 595 632
	27	262 584	7 089 768
	16	228 683	3 658 928
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138660557	42	200 900	8 437 800
	27	175 905	4 749 435
	16	153 195	2 451 120

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Pantelån 1212 74 19580	23 344 308	24 207 235
Pantelån 1213.86.60557	15 638 368	16 084 799
Borettsinnskudd	16 159 357	16 159 357
Sum	55 142 033	56 451 390

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Borettsinnskudd	16 159 357	16 159 357
Sum	16 159 357	16 159 357

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Noter Borettslaget Kulstad I

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Andelskapital	8 500	8 500
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-20 496 418	-21 774 759
Årets resultat	1 371 405	1 278 341
Sum egenkapital pr 31.12	-19 116 044	-20 487 918

Negativ Egenkapital

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

	2021	2020
Bygninger	31 098 374	31 098 374
Parkeringsplasser	-79 616	-79 616
Garasjer	33 133	33 133
Tomter	3 427 200	3 427 200
Sum	34 479 091	34 479 091

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr. 01.01	1 484 336	1 349 909
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	1 371 405	1 278 341
Avdrag langsiktig lån	-1 309 357	-1 223 530
B. Årets endring disponible midler	62 048	134 427
C. Disponible midler	1 546 384	1 484 336
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	2 402 934	2 133 324
Kortsiktig gjeld	-856 550	-648 988
Disponible midler	1 546 384	1 484 336

Borettslaget Kulstad I



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kulstad I

Styreleder	Per Eriksen (sign.)	10.03.2022
Styremedlem	Mona Finnes (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	INGVILL LINDSETH (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Marit Pedersen (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Kjetil Nicolaisen (sign.)	10.03.2022

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	10.03.2022
--	---------------------------	------------