



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 274 832
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD II
Forretningsadresse: v/Mosjøen og omegn boligbyggelag
Mathias Bruns gate 3
8657 MOSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Bjørn Ivar Johnsen Sundli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 517 909	2 378 776
Sum inntekter		2 517 909	2 378 776
Kostnader			
Lønnskostnad		183 614	202 625
Annen driftskostnad	1,2	1 377 955	2 109 260
Sum kostnader		1 561 569	2 311 885
Driftsresultat		956 340	66 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 392	13 667
Sum finansinntekter		21 392	13 667
Annen rentekostnad		623 250	402 773
Sum finanskostnader		623 250	402 773
Netto finans		-601 857	-389 107
Ordinært resultat før skattekostnad		354 482	-322 215
Ordinært resultat etter skattekostnad		354 482	-322 215
Årsresultat		354 482	-322 215



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	31 062 207	31 062 207
Maskiner og anlegg	7	384 700	384 700
Sum varige driftsmidler		31 446 907	31 446 907
Sum anleggsmidler		31 446 907	31 446 907
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 233	14 547
Andre fordringer		137 361	120 236
Sum fordringer		141 594	134 783
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		954 117	1 397 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		954 117	1 397 659
Sum omløpsmidler		1 095 711	1 532 442
SUM EIENDELER		32 542 618	32 979 349
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital		290 062	-64 420
Sum opptjent egenkapital		290 062	-64 420
Sum egenkapital	6	293 462	-61 020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	31 996 676	32 590 749
Sum annen langsiktig gjeld		31 996 676	32 590 749
Sum langsiktig gjeld		31 996 676	32 590 749
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		193 959	412 718
Skyldige offentlige avgifter		3	2
Annen kortsiktig gjeld		58 518	36 900
Sum kortsiktig gjeld		252 480	449 620
Sum gjeld		32 249 156	33 040 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 542 618	32 979 349



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361791

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 274 832
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KULSTAD II
Forretningsadresse: v/Mosjøen og omegn boligbyggelag
Mathias Bruns gate 3
8657 MOSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Bjørn Ivar Johnsen Sundli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 950 274 832
BORETTSLAGET KULSTAD II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 517 909	2 378 776
Sum inntekter		2 517 909	2 378 776
Kostnader			
Lønnskostnad		183 614	202 625
Annen driftskostnad	1, 2	1 377 955	2 109 260
Sum kostnader		1 561 569	2 311 885
Driftsresultat		956 340	66 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 392	13 667
Sum finansinntekter		21 392	13 667
Annen rentekostnad		623 250	402 773
Sum finanskostnader		623 250	402 773
Netto finans		-601 857	-389 107
Ordinært resultat før skattekostnad		354 482	-322 215
Ordinært resultat etter skattekostnad		354 482	-322 215
Årsresultat		354 482	-322 215



Organisasjonsnr: 950 274 832
BORETTSLAGET KULSTAD II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	31 062 207	31 062 207
Maskiner og anlegg	7	384 700	384 700
Sum varige driftsmidler		31 446 907	31 446 907

Sum anleggsmidler		31 446 907	31 446 907
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		4 233	14 547
Andre fordringer		137 361	120 236
Sum fordringer		141 594	134 783

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		954 117	1 397 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		954 117	1 397 659

Sum omløpsmidler		1 095 711	1 532 442
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		32 542 618	32 979 349
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		290 062	-64 420
Sum opptjent egenkapital		290 062	-64 420

Sum egenkapital	6	293 462	-61 020
------------------------	---	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3,4,5	31 996 676	32 590 749
Sum annen langsiktig gjeld		31 996 676	32 590 749
Sum langsiktig gjeld		31 996 676	32 590 749
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		193 959	412 718
Skyldige offentlige avgifter		3	2
Annen kortsiktig gjeld		58 518	36 900
Sum kortsiktig gjeld		252 480	449 620
Sum gjeld		32 249 156	33 040 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 542 618	32 979 349



Organisasjonsnr: 950 274 832
BORETTSLAGET KULSTAD II

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 2022 Borettslaget Kulstad II

	Note	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 517 549	2 377 813	1 945 560	2 218 592
Andre inntekter		0	0	528 037	669 120
Salgsinntekter		360	963	0	0
Sum inntekter		2 517 909	2 378 776	2 473 597	2 887 712
Driftskostnader					
Lønnskostnader		34 250	42 750	0	0
Styrehonorar		43 000	54 500	55 000	45 000
Arbeidsgiveravgift		3 940	4 959	2 805	2 295
Forretningsførerhonorar		102 424	100 416	102 425	104 986
Andre forvaltningstjenester		9 249	138 858	15 000	15 000
Revisjonshonorar		7 485	5 755	6 000	7 859
Kontigent boligbyggelag		13 600	13 600	13 600	13 600
Andre tjenester		1 875	3 750	0	0
Vedlikehold	1	320 783	959 094	200 000	200 000
Snørydding/Plenklipping		63 014	43 750	35 000	40 000
Kabel-tv		203 592	177 881	203 592	203 592
Forsikring		132 164	120 386	127 604	144 731
Kommunale avgifter		353 130	359 707	355 070	370 787
Renovasjon		137 144	135 876	138 594	155 999
Energi, strøm		14 526	11 032	15 000	20 000
Reise/kurskostnader		0	0	7 000	3 000
Andre driftsutgifter	2	116 415	129 614	25 000	35 000
Bank- og betalingsgebyr		4 978	9 957	4 000	5 000
Sum driftskostnader		1 561 569	2 311 885	1 305 690	1 366 848
Driftsresultat		956 340	66 891	1 167 907	1 520 864
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		21 392	13 667	10 000	12 000
Rentekostnad		623 250	402 773	518 903	1 041 506
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-601 857	-389 107	-508 903	-1 029 506
Årsresultat		354 482	-322 215	659 004	491 358
Disponeringer					
Til annen egenkapital		354 482	-322 215	659 004	491 358

Borettslaget Kulstad II



Balanse 2022 Borettslaget Kulstad II

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	29 522 107	29 522 107
Tomter	7	1 540 100	1 540 100
Maskiner, biler, inventar	7	384 700	384 700
Sum anleggsmidler		31 446 907	31 446 907
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 233	14 547
Periodiserte kostnader		137 361	120 236
Bankinnskudd		954 117	1 397 659
Sum omløpsmidler		1 095 711	1 532 442
Sum eiendeler		32 542 618	32 979 349
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Annen egenkapital		290 062	-64 420
Sum egenkapital	6	293 462	-61 020
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	24 304 676	24 898 749
Borettsinnskudd	4, 5	7 692 000	7 692 000
Sum langsiktig gjeld		31 996 676	32 590 749
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		193 959	412 718
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		3	2
Påløpt renter		47 469	19 109
Forskuddsbet husleie		11 049	17 791
Sum kortsiktig gjeld		252 480	449 620
Sum egenkapital og gjeld		32 542 618	32 979 349
Pantstillelser	4	31 996 676	32 590 749

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Ivar Johnsen Sundli
Styreleder

Marita Renee Øfeldt
Styremedlem

Geir André Husby
Styremedlem

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

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:

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 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Rep. og vedlikehold eiendom	320 783	959 094	100 000	100 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	100 000	100 000
Sum	320 783	959 094	200 000	200 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generalforsamling/styremøter	1 810	0	0	0
Conteinerleie	13 200	0	0	0
Uteområder	92 779	89 551	10 000	20 000
Andre kostnader	8 626	40 064	15 000	15 000
Sum	116 415	129 614	25 000	35 000

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Tilleggs lån garasjeprojekt/uteon	Garasjer	Refinansiering og vedlikehold bygg
Låne nummer:	16363750773	16362253245	12128416623
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2014
Rentesats:	3.85 %	3.85 %	3.85 %
Beregnet innfridd:	01.05.2051	01.11.2060	29.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	13 000 000	13 711 000
Lånesaldo 01.01:	984 247	12 743 168	11 171 334
Avdrag i perioden:	24 260	203 244	366 568
Lånesaldo 31.12:	959 986	12 539 924	10 804 766
Saldo 5 år frem i tid:	860 827	11 773 863	9 095 677

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128416623	8	359 431	2 875 448
	5	351 140	1 755 700
	13	313 933	4 081 129
	8	261 561	2 092 488
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362253245	8	417 153	3 337 224
	5	407 531	2 037 655
	13	364 348	4 736 524
	8	303 565	2 428 520
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363750773	8	31 935	255 480
	5	31 198	155 990
	13	27 892	362 596
	8	23 239	185 912

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån 1212.84.16623	10 804 766	11 171 334
Lån 1636.22.53245	12 539 924	12 743 168
Lån	959 986	984 247
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	5 31 996 676	32 590 749

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	7 692 000	7 692 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital	3 400	3 400
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-64 420	257 795
Årets resultat	354 482	-322 215
Sum egenkapital pr 31.12	293 462	-61 020

Note 7 - Bygninger

	2022	2021
Bygninger	16 255 500	16 255 500
Garasjer	13 266 607	13 266 607
Tomter	1 540 100	1 540 100
Kabel TV / Parabolantenn	384 700	384 700
Sum	31 446 907	31 446 907

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr. 01.01	1 082 822	6 439 850
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	354 482	-322 215
Avdrag langsiktig lån	-594 073	344 174
B. Årets endring disponible midler	-239 591	-5 357 028
C. Disponible midler	843 231	1 082 822
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 095 711	1 532 442
Kortsiktig gjeld	-252 480	-449 620
Disponible midler	843 231	1 082 822

Borettslaget Kulstad II



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kulstad II

Styreleder	Bjørn Ivar Johnsen Sundli (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Marita Renee Øfeldt (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Geir André Husby (sign.)	07.03.2023

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	08.03.2023
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kulstad II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kulstad II som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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. 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
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, 15. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Kristin By Farstad

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap 2022 Borettslaget Kulstad II

	Note	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 517 549	2 377 813	1 945 560	2 218 592
Andre inntekter		0	0	528 037	669 120
Salgsinntekter		360	963	0	0
Sum inntekter		2 517 909	2 378 776	2 473 597	2 887 712
Driftskostnader					
Lønnskostnader		34 250	42 750	0	0
Styrehonorar		43 000	54 500	55 000	45 000
Arbeidsgiveravgift		3 940	4 959	2 805	2 295
Forretningsførerhonorar		102 424	100 416	102 425	104 986
Andre forvaltningstjenester		9 249	138 858	15 000	15 000
Revisjonshonorar		7 485	5 755	6 000	7 859
Kontigent boligbyggelag		13 600	13 600	13 600	13 600
Andre tjenester		1 875	3 750	0	0
Vedlikehold	1	320 783	959 094	200 000	200 000
Snørydding/Plenklipping		63 014	43 750	35 000	40 000
Kabel-tv		203 592	177 881	203 592	203 592
Forsikring		132 164	120 386	127 604	144 731
Kommunale avgifter		353 130	359 707	355 070	370 787
Renovasjon		137 144	135 876	138 594	155 999
Energi, strøm		14 526	11 032	15 000	20 000
Reise/kurskostnader		0	0	7 000	3 000
Andre driftsutgifter	2	116 415	129 614	25 000	35 000
Bank- og betalingsgebyr		4 978	9 957	4 000	5 000
Sum driftskostnader		1 561 569	2 311 885	1 305 690	1 366 848
Driftsresultat		956 340	66 891	1 167 907	1 520 864
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		21 392	13 667	10 000	12 000
Rentekostnad		623 250	402 773	518 903	1 041 506
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-601 857	-389 107	-508 903	-1 029 506
Årsresultat		354 482	-322 215	659 004	491 358
Disponeringer					
Til annen egenkapital		354 482	-322 215	659 004	491 358

Borettslaget Kulstad II



Balanse 2022 Borettslaget Kulstad II

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	29 522 107	29 522 107
Tomter	7	1 540 100	1 540 100
Maskiner, biler, inventar	7	384 700	384 700
Sum anleggsmidler		31 446 907	31 446 907
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 233	14 547
Periodiserte kostnader		137 361	120 236
Bankinnskudd		954 117	1 397 659
Sum omløpsmidler		1 095 711	1 532 442
Sum eiendeler		32 542 618	32 979 349
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Annen egenkapital		290 062	-64 420
Sum egenkapital	6	293 462	-61 020
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	24 304 676	24 898 749
Borettsinnskudd	4, 5	7 692 000	7 692 000
Sum langsiktig gjeld		31 996 676	32 590 749
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		193 959	412 718
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		3	2
Påløpt renter		47 469	19 109
Forskuddsbet husleie		11 049	17 791
Sum kortsiktig gjeld		252 480	449 620
Sum egenkapital og gjeld		32 542 618	32 979 349
Pantstillelser	4	31 996 676	32 590 749

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Ivar Johnsen Sundli
Styreleder

Marita Renee Øfeldt
Styremedlem

Geir André Husby
Styremedlem

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

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:

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 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Rep. og vedlikehold eiendom	320 783	959 094	100 000	100 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	100 000	100 000
Sum	320 783	959 094	200 000	200 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generalforsamling/styremøter	1 810	0	0	0
Conteinerleie	13 200	0	0	0
Uteområder	92 779	89 551	10 000	20 000
Andre kostnader	8 626	40 064	15 000	15 000
Sum	116 415	129 614	25 000	35 000



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Tilleggs lån garasjeprojekt/uteon	Garasjer	Refinansiering og vedlikehold bygg
Låne nummer:	16363750773	16362253245	12128416623
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2014
Rentesats:	3.85 %	3.85 %	3.85 %
Beregnet innfridd:	01.05.2051	01.11.2060	29.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	13 000 000	13 711 000
Lånesaldo 01.01:	984 247	12 743 168	11 171 334
Avdrag i perioden:	24 260	203 244	366 568
Lånesaldo 31.12:	959 986	12 539 924	10 804 766
Saldo 5 år frem i tid:	860 827	11 773 863	9 095 677

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128416623	8	359 431	2 875 448
	5	351 140	1 755 700
	13	313 933	4 081 129
	8	261 561	2 092 488
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362253245	8	417 153	3 337 224
	5	407 531	2 037 655
	13	364 348	4 736 524
	8	303 565	2 428 520
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363750773	8	31 935	255 480
	5	31 198	155 990
	13	27 892	362 596
	8	23 239	185 912

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån 1212.84.16623	10 804 766	11 171 334
Lån 1636.22.53245	12 539 924	12 743 168
Lån	959 986	984 247
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	5 31 996 676	32 590 749

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	7 692 000	7 692 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget Kulstad II



Noter Borettslaget Kulstad II

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital	3 400	3 400
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-64 420	257 795
Årets resultat	354 482	-322 215
Sum egenkapital pr 31.12	293 462	-61 020

Note 7 - Bygninger

	2022	2021
Bygninger	16 255 500	16 255 500
Garasjer	13 266 607	13 266 607
Tomter	1 540 100	1 540 100
Kabel TV / Parabolantenn	384 700	384 700
Sum	31 446 907	31 446 907

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr. 01.01	1 082 822	6 439 850
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	354 482	-322 215
Avdrag langsiktig lån	-594 073	344 174
B. Årets endring disponible midler	-239 591	-5 357 028
C. Disponible midler	843 231	1 082 822
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 095 711	1 532 442
Kortsiktig gjeld	-252 480	-449 620
Disponible midler	843 231	1 082 822

Borettslaget Kulstad II



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kulstad II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kulstad II

Styreleder	Bjørn Ivar Johnsen Sundli (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Marita Renee Øfeldt (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Geir André Husby (sign.)	07.03.2023

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	08.03.2023
--	---------------------------	------------