



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 260 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bergstien 1
1963 FOSSER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Åsmund Krokstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		921 908	930 792
Sum inntekter		921 908	930 792
Kostnader			
Lønnskostnad	1	28 118	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	48 807	18 969
Annen driftskostnad	3, 4	638 813	569 650
Sum kostnader		715 738	588 619
Driftsresultat		206 170	342 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 750	11 605
Sum finansinntekter		9 750	11 605
Annen rentekostnad		29 779	49
Annen finanskostnad		203 383	139 590
Sum finanskostnader		233 162	139 639
Netto finans		-223 412	-128 034
Resultat før skattekostnad		-17 242	214 139
Årsresultat		-17 242	214 139
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-17 242	214 139
Sum overføringer og disponeringer		-17 242	214 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	16 258 289	14 098 628
Maskiner og anlegg	2	30 195	9 485
Sum varige driftsmidler		16 288 484	14 108 113
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 288 484	14 108 113
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 199	0
Sum fordringer		6 199	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		451 655	1 043 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 655	1 043 306
Sum omløpsmidler		457 854	1 043 306
SUM EIENDELER		16 746 338	15 151 419

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 909 636	5 926 879
Sum opptjent egenkapital		5 909 636	5 926 879
Sum egenkapital		5 909 636	5 926 879
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 329 578	3 731 788
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 360 000	5 360 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 689 578	9 091 788
Sum langsiktig gjeld		10 689 578	9 091 788
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 340	58 367
Skyldige offentlige avgifter		3 179	0
Annen kortsiktig gjeld		87 605	74 385
Sum kortsiktig gjeld		147 124	132 752
Sum gjeld		10 836 702	9 224 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 746 338	15 151 419



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 548981

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 260 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bergstien 1
1963 FOSSER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Åsmund Krokstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 982 260 566
ULVEHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		921 908	930 792
Sum inntekter		921 908	930 792
Kostnader			
Lønnskostnad	1	28 118	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	48 807	18 969
Annen driftskostnad	3, 4	638 813	569 650
Sum kostnader		715 738	588 619
Driftsresultat		206 170	342 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 750	11 605
Sum finansinntekter		9 750	11 605
Annen rentekostnad		29 779	49
Annen finanskostnad		203 383	139 590
Sum finanskostnader		233 162	139 639
Netto finans		-223 412	-128 034
Resultat før skattekostnad		-17 242	214 139
Årsresultat		-17 242	214 139
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-17 242	214 139
Sum overføringer og disponeringer		-17 242	214 139



Sum egenkapital		5 909 636	5 926 879
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	5 329 578	3 731 788
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 360 000	5 360 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 689 578	9 091 788
Sum langsiktig gjeld		10 689 578	9 091 788
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 340	58 367
Skyldige offentlige avgifter		3 179	0
Annen kortsiktig gjeld		87 605	74 385
Sum kortsiktig gjeld		147 124	132 752
Sum gjeld		10 836 702	9 224 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 746 338	15 151 419



Organisasjonsnr: 982 260 566
ULVEHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	24643.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3475.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28118.00	0.00

Mer om årsverk og lønn



Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 0 Ytelse til ledende personer Styret Styrehonorar 15 000 Annen godtgjørelse 0 Sum 15 000 Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret leder eller andre nærstående parter. OTP Borettslaget har kun en ansatt på timer, så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	

Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

6

Gjeld



Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
1024937.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
16098628.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
16098628.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Borettslaget har en langsiktig gjeld til Kommunalbanken. Bokført verdi på pantsatte eiendeler er kr 14 098 628,- Lånet i Kommunalbanken ble etablert i 2001. Lånet har en samlet løpetid på 30 år. Lånet har en flytende rente som pr 31.12.2023 var på 6,76. Lånet nedbetales som annuitetslån.

Mer om gjeld

Kortsiktig gjeld til Høland Sparebank kr 2 000 000,- Lånet skal gjøres om til langsiktig i løpet av høsten 2024.



BDO AS
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm
Postboks 134
N-2001 Lillestrøm

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ulvehaugen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ulvehaugen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsmelding 2023. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.



BDO

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/revisjonsberetninger>

BDO AS

Øyvind Ørbeck
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E8VH1 D3QAV-HDO56 EZND 1L1K0 TRK54



Årsmelding 2023

Ulvehaugen borettslag

Org nr 982 260 566

1. Borettslaget

Ulvehaugen borettslag har som hovedformål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig. I tillegg å organisere og formidle salg innenfor borettslagets statutter.

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter fordelt på 5 bygninger. Disse er utformet som lav trehusbebyggelse i rekke og er alle i en etasje.

Borettslaget eier pr utgangen av 2022 to av tre garasjeseksjoner i garasjeanlegget som er plassert på borettslagets eiendom. Det er gjort avtale om kjøp av siste seksjon.

Borettslaget eiendom er gnr 32 og bnr 201 i Aurskog-Høland kommune

2. Tillitsvalgte

Borettslagets styre har siden generalforsamlingen i 2022, hatt denne sammensetning:

Styreleder:	Åsmund Krogstad (1 år)
Nestleder:	Thorleif Sønsterud (1 år)
Sekretær:	Ann Louise Ottesen (1 år)
Styremedlem:	Anna Kopperud (1 år)
Styremedlem:	Sissel Næss (2 år)
Styremedlem:	Ragnar Ottesen (2 år)
Styremedlem:	Jostein Lunner (2 år)

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget. Styret består av 3 kvinner og 3 menn hvor styrets leder er mann. I tillegg er varamedlem mann og møter på hvert møte med overordnet ansvar for Carport byggeprosjekt.

3. Forretningsførsel og revisjon

Østlid Regnskap AS, Nordre Blikrud vei 4, 1940 Bjørkelangen org nr 992 529 601 er engasjert som regnskapsfører. BDO revisjon AS, Balder alle 2 2060 Gardermoen org nr 993 606 650 utfører revisjon.



4. Forsikring

Borettslaget er forsikret i forsikringsselskapet Eika.

Kundenummer er 1629786 med avtalene 521574 / polisenummer 2004 6527.

Forsikringen på eiendommer er full verdi, men omfatter ikke innbo og løsøre i leilighetene. Det må andelseier selv sørge for. Egenandel for borettslaget er kr 5.000,-

5. Styrets arbeid / borettslagets drift

Det er avholdt 3 styremøter pluss noen møter vedr. garasjeanlegget. Følgende hovedsaker er behandlet: Gjennomgang av regnskapsoversikter fra forretningsfører, økonomioppfølging og budsjett. I tillegg:

- Brannvarslingsanlegget er kontrollert og godkjent av Norsk Brannvern.
- Garasjeanlegget er fullført sommer/høst 2023 og fremstår i to bygg og har tatt mye av tiden til nesteleder og leder.
- Uteanlegg i forbindelse med bygging av garasjer er oppdatert og parkeringsplass utvidet. Dette ble mer omfattende og kostnadskrevenne enn først antatt. Fremstår i dag meget bra.
- Nødvendige vedlikeholdsplaner tas opp på nytt 2024.
- En leilighet er solgt og godkjent av styret.
- Det er jobbet med å ansette ny vaktmester.

Borettslaget betaler abonnementsavgift for TV-fellessanlegg, renovasjon, vann og kloakk og strøm til utvendig fellessanlegg i tillegg til at renten på lån har gått opp. Det har resultert i en økning på husleien på 541 kr pr mnd. De som leier garasje betaler i tillegg 600 kr pr mnd. Garasjeanlegget er finansiert med eget lån i Høland Setskog Sparebank.

6. Boligomsetning

Det er omsatt en leilighet i 2023

7. Årsregnskap/ disponering av årets resultat

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven.

Årets resultat er et underskudd på 17.242,-

8. Økonomi

Ulvehaugen borettslag er også preget av økte rentekostnader. Eiendomsmassen begynner også å få noe slitasje (bygget 2001) og vedlikeholdskostnader vil øke fremover. Det vurderes derfor å ta et låneopptak for ikke å bruke egenkapital til dette. Det er pr i dag et kortsiktig lån i forbindelse med bygging av garasjeanlegg. Dette vil gjøres om til langsiktig i 2024.



9. Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Det har ikke inntruffet forhold etter utløpet av regnskapsåret, som er av vesentlig betydning for vurderingen av foreningens årsregnskap og økonomiske stilling.


10. HMS, arbeidsmiljø og ytre miljø

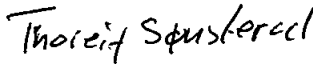
HMS gjennomgås på alle styremøter.

Borettslaget' beboere består av eldre personer og det er derfor viktig at alt på området holdes i god stand og tilrettelagt.

Borettslaget har pr 31.12.2023 ingen vaktmesteravtale, men det jobbes å få inn en ny person i løpet av våren 2024. De vaktmester tjenester som er benyttet, har vært noe innleid og resten har foregått på dugnad.

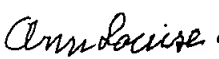
Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som er normalt for et borettslag.

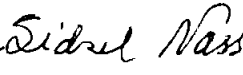

Asmund Frogstad
Styreleder


Thorleif Sønsterud
Nestleder


Ragnar Ottesen
Styremedlem


Anna Kopperud
Styremedlem


Ann Louise Ottesen
Styremedlem


Sidsel Næss
Styremedlem


Jostein Lunder
Styremedlem

07.06.2024



ULVEHAUGEN BORETTSLAG
982 260 566

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		921 908	930 792
Sum driftsinntekter		921 908	930 792
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	28 118	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	48 807	18 969
Annen driftskostnad	3, 4	638 813	569 650
Sum driftskostnader		715 738	588 619
Driftsresultat		206 170	342 173
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		9 750	11 605
Sum finansinntekter		9 750	11 605
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		29 779	49
Annen finanskostnad		203 383	139 590
Sum finanskostnader		233 162	139 639
Netto finans		-223 412	-128 034
Resultat før skattekostnad		-17 242	214 139
Årsresultat		-17 242	214 139
Overføringer			
Annen egenkapital		-17 242	214 139
Sum overføringer		-17 242	214 139



ULVEHAUGEN BORETTSLAG
982 260 566

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	16 258 289	14 098 628
Maskiner og anlegg	2	30 195	9 485
Sum varige driftsmidler		16 288 484	14 108 113
Sum anleggsmidler		16 288 484	14 108 113
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 199	0
Sum fordringer		6 199	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		451 655	1 043 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 655	1 043 306
Sum omløpsmidler		457 854	1 043 306
SUM EIENDELER		16 746 338	15 151 419



ULVEHAUGEN BORETTSLAG
982 260 566

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 909 636	5 926 879
Sum opptjent egenkapital		5 909 636	5 926 879
Sum egenkapital		5 909 636	5 926 879
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 329 578	3 731 788
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 360 000	5 360 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 689 578	9 091 788
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 340	58 367
Skyldige offentlige avgifter		3 179	0
Annen kortsiktig gjeld		87 605	74 385
Sum kortsiktig gjeld		147 124	132 752
Sum gjeld		10 836 702	9 224 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 746 338	15 151 419

Åsmund Ingar Krogstad
styrets leder

Torleif Sønsterud
nestleder

Sidsel Næss
styremedlem

Anna Berit Kopperud
styremedlem

Ragnar Ottesen
styremedlem

Ann Louise Ottesen
styremedlem



ULVEHAUGEN BORETTSLAG
982 260 566

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



ULVEHAUGEN BORETTSLAG
982 260 566

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	24 643	0
Arbeidsgiveravgift	3 475	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	28 118	0

Mer om årsverk og lønn

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 0

Ytelse til ledende personer	Styret
Styrehonorar	15 000
Annen godtgjørelse	0
Sum	15 000

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret leder eller andre nærstående parter.

OTP

Borettslaget har kun en ansatt på timer, så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



ULVEHAUGEN BORETTSLAG
982 260 566

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Maskiner og anlegg	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	134 409	14 098 628	14 233 037
Tilgang i året	30 707	2 198 471	2 229 178
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	165 116	16 297 099	16 462 215
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-124 924	0	-124 924
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-134 921	-38 810	-173 731
Balanseført verdi pr 31.12	30 195	16 258 289	16 288 484
Årets av- og nedskrivninger	9 997	38 810	48 807
Økonomisk levetid	4 - 5	10	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Bygningen er ferdigstilt i september 2001. Total anskaffelseskost er kr 16 437 629 - herav tomt kostpris 277 097,-

Tilskudd fra Husbanken/kommune kr 2 450 000,- Tilskuddet er avskrevet årlig med 5 % , fra til og med 2005. I 2006 ble gjenværende avskrevet i sin helhet.

Bygningene er i tråd med regnskapsforskriften ikke avskrevet. Bokført verdi pr 31.12.2023 kr 13 710 531,-

Bokført verdi på garasjene kr 2 298 371,- Tomtens bokførte verdi 249 387,-

Borettsinnskudd

Andelseiernes innskudd er sikret med pant i borettslagets eiendom. Samlet innskudd er kr 5 360 000,-

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	30 625	32 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	30 625	32 500



ULVEHAUGEN BORETTSLAG 982 260 566

Note 4 - Annen driftskostnad

	2023		2022
Brannovervåkning	46 706	45 439	
Telefon			1 134
Komm.avg/strøm	209 508		179 248
Eiendomsskatt	17 156		23 815
Planter			3 000
Vedlikehold anlegg	84 798		15 826
Driftmaterialer	1 477		9 502
Revisjon	30 625		32 500
Regnskap	56 250		62 163
Innleid vaktmester	84 188		81 723
Gaver/blomster	1 800		1 929
Forsikringer	28 533		25 546
Bankgebyr	1 800		1 899
Andre kostnader	673		-318
Snørydding	24 750		15 750
Bredbånd	45 978		54 500
Sosiale samlinger			7 425
Byggesaksgebyr			7 610
Generalforsamling	4 571		959
	638 813		569 650

Note 5 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	5 926 879	5 926 879
Årsresultat	-17 242	-17 242
Egenkapital 31.12.2023	5 909 636	5 909 636



ULVEHAUGEN BORETTSLAG
982 260 566

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 024 937
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	16 098 628
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	16 098 628
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Borettslaget har en langsiktig gjeld til Kommunalbanken. Bokført verdi på pantsatte eiendeler er kr 14 098 628,-. Lånet i Kommunalbanken ble etablert i 2001. Lånet har en samlet løpetid på 30 år. Lånet har en flytende rente som pr 31.12.2023 var på 6,76. Lånet nedbetales som annuitetslån.

Mer om gjeld

Kortsiktig gjeld til Høland Sparebank kr 2 000 000,- Lånet skal gjøres om til langsiktig i løpet av høsten 2024.



ULVEHAUGEN BORETTSLAG 982 260 566

Manuell note

Disponible midler	2023	2022
pr 01.01.	910 554	1 090 683

B Endring disponible midler

Årets resultat	- 17 242	214 139
• tilbakeføring avskrivninger	48 807	18 969
• - avdrag langsiktig gjeld	402 210	412 569
• Årets endring i disp midler	- 370 645	- 179 461
• C Disponible midler pr 31.12.	539 909	910 554

• Omløps midler

Bank	457 854
snøfreser	30 707
Garasjebygg	2 198 471
Omløpsmidler	2 687 032

Kortsiktig gjeld

Leverandører	147 124
Kortsiktig lån	2 000 000
Kortsiktig gjeld	2 147 124

Omløpsmidler 2 687 032

kortsiktig gjeld 2 147 124

Omløpsmidler 539 909



ULVEHAUGEN BORETTSLAG
982 260 566

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-17 242	214 139
+ Ordinære avskrivninger	48 807	18 969
+/- Endring i kundefordringer	-6 199	0
+/- Endring i leverandørgjeld	-2 027	58 367
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	16 399	74 385
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	39 738	365 860
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2 229 178	14 127 082
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 229 178	-14 127 082
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 597 790	-9 091 788
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 597 790	9 091 788
= Netto endring i kontanter mv	-591 651	-4 669 434
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	1 043 306	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	451 656	-4 669 434
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	451 655	1 043 306
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	451 655	1 043 306