



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 853 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULLENDALSVERKET
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Buer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 153 223	2 941 857
Sum inntekter		3 153 223	2 941 857
Kostnader			
Lønnskostnad	1	198 220	167 385
Annen driftskostnad	2,3,4	2 634 909	1 599 313
Sum kostnader		2 833 129	1 766 697
Driftsresultat		320 093	1 175 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		221 937	197 454
Sum finanskostnader		0	3 530
Netto finans		-221 937	-195 724
Årsresultat	5	542 030	1 370 883



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		30	3 466
Andre fordringer		409 456	399 477
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 344 487	5 713 820
Sum omløpsmidler		6 753 973	6 116 763
SUM EIENDELER		6 753 973	6 116 763
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen egenkapital		6 207 942	5 665 912
Sum egenkapital	6	6 207 942	5 665 912
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		526 689	421 977
Skyldige offentlige avgifter		765	733
Annen kortsiktig gjeld		18 577	28 140
Sum kortsiktig gjeld		546 031	450 851
Sum gjeld		546 031	450 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 753 973	6 116 763



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 366010

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 983 853 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULLENDALSVERKET
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Andreas Buer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Organisasjonsnr: 983 853 102
BOLIGSAMEIET ULLENDALSVERKET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 153 223	2 941 857
Sum inntekter		3 153 223	2 941 857
Kostnader			
Lønnskostnad	1	198 220	167 385
Annen driftskostnad	2, 3, 4	2 634 909	1 599 313
Sum kostnader		2 833 129	1 766 697
Driftsresultat		320 093	1 175 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		221 937	197 454
Sum finanskostnader		0	3 530
Netto finans		-221 937	-195 724
Årsresultat	5	542 030	1 370 883



Organisasjonsnr: 983 853 102
BOLIGSAMEIET ULLENDALSVERKET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		30	3 466
Andre fordringer		409 456	399 477
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 344 487	5 713 820
Sum omløpsmidler		6 753 973	6 116 763
SUM EIENDELER		6 753 973	6 116 763
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen egenkapital		6 207 942	5 665 912
Sum egenkapital	6	6 207 942	5 665 912
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		526 689	421 977
Skyldige offentlige avgifter		765	733
Annen kortsiktig gjeld		18 577	28 140
Sum kortsiktig gjeld		546 031	450 851
Sum gjeld		546 031	450 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 753 973	6 116 763



Organisasjonsnr: 983 853 102
BOLIGSAMEIET ULLENDALSVERKET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.02



1307 Boligsameiet Ullendalverket

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 975 496	2 625 732	3 272 985
Innbetalt til felles lån - avdrag		0	158 355	0
Leieinntekt lokaler		600	1 800	1 000
Tillegg felleskostnader		26 700	38 970	35 520
Innbetalt øremerkede midler		40 080	21 240	40 176
Andre driftsinntekter		56 100	61 200	66 300
Lading el-bil		54 247	34 560	42 000
Sum inntekter		3 153 223	2 941 857	3 457 981
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	198 220	167 385	215 324
Forretningsførerhonorar		117 599	111 780	123 127
Tilleggstjenester forretningsfører		28 592	44 066	16 290
Revisjonshonorar	2	16 201	15 101	15 500
Vaktmestertjenester		168 420	160 095	176 336
Drift og vedlikehold	3, 4	1 437 567	598 641	5 140 541
TV og/eller internett		354 816	199 924	470 000
Forsikringer		317 960	283 919	336 087
Energi/strøm		153 822	153 000	140 000
Administrasjonskostnader		39 932	32 787	32 000
Sum kostnader		2 833 129	1 766 697	6 665 205
Driftsresultat		320 093	1 175 160	-3 207 224
Finansielle poster				
Renteinntekter		221 937	197 454	200 000
Kundeutbytte		0	1 800	0
Rentekostnader		0	3 530	0
Netto finanskostnader		-221 937	-195 724	-200 000
Resultat	5	542 030	1 370 883	-3 007 224

Arsregnskap



1307 Boligsameiet Ullendalverket

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30	3 466
Forskuddsbetalte kostnader		405 549	393 944
Andre fordringer		3 907	5 533
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 344 487	5 713 820
Sum omløpsmidler		6 753 973	6 116 763
SUM EIENDELER		6 753 973	6 116 763

Balanse 2025



1307 Boligsameiet Ullendalverket

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		5 104 121	4 562 091
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		1 103 821	1 103 821
Sum egenkapital	6	6 207 942	5 665 912
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 937	12 016
Leverandørgjeld		526 689	421 977
Skyldig off. avgifter		765	733
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 525	1 500
Annen kortsiktig gjeld		13 115	14 624
Sum kortsiktig gjeld		546 031	450 851
Sum gjeld		546 031	450 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 753 973	6 116 763

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Brynjulv Fossan
Styreleder

Andreas Buer
Styremedlem

Anne Sofie Lea
Styremedlem

Marianne Løining
Styremedlem

Balanse 2025



Noter 1307 Boligsameiet Ullendalverket

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lønn, feriepenger	13 725	13 500
Styrehonorar	160 000	133 200
Arbeidsgiveravgift	24 495	20 685
Sum personalkostnader	198 220	167 385

Bedriften har 1 deltidsansatt, men på grunn av stillingens størrelse har ikke selskapet pensjonsforpliktelser.

Noter 1307 Boligsameiet Ullendalverket



Noter 1307 Boligsameiet Ullendalverket

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	767 888	143 683
6630 Vedlikehold uteområde	303 859	81 049
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	53 021	55 484
6780 Drifts- og serviceavtaler	305 023	311 298
6900 Elektronisk kommunikasjon	7 776	7 128
Sum	1 437 567	598 641

Note 4 - Korrigering av feil fra fjoråret

En kostnad fra 2024 på 119 721 kroner for reparasjon av murstein er regnskapsført først i årets regnskap. Det betyr at resultatet i 2024 skulle vært 119 721 kroner lavere. Resultateffekten av denne fakturaen tas nå i 2025-regnskapet.

Noter 1307 Boligsameiet Ullendalverket



Noter 1307 Boligsameiet Ullendalverket

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	542 030	1 370 883
Avdrag på lån	0	-183 077
Endring arbeidskapital	542 030	1 187 807
Omløpsmidler	6 753 973	6 116 763
Kortsiktig gjeld	546 031	450 851
Arbeidskapital	6 207 942	5 665 912

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	5 104 121	542 030	4 562 091
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	1 103 821	0	1 103 821
Sum Egenkapital	6 207 942	542 030	5 665 912

Noter 1307 Boligsameiet Ullendalverket



Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Ullendalverket.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Ullendalverket

Styreleder	Brynjulv Fossan (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Andreas Buer (sign.)	13.02.2026
Styremedlem	Marianne Løining (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Anne Sofie Lea (sign.)	16.02.2026



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Ullendalsverket

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Ullendalsverket som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentnrøkkef: 6WVCB-1W9JF-OGI95-DUGKM-7Q4A-461UO



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6WCB-1W9JF-OGI95-DUGKM-7Q4A-461UO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-02-19 14:24:43 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 6WCB-1W9IF-OGI85-DUGKM-7Q4/A-461UO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.