



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 124 092  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932124092

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 000	1 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		13 674	12 445
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 674</b>	<b>12 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 674</b>	<b>-11 445</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		795	325
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>795</b>	<b>325</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>795</b>	<b>325</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 879</b>	<b>-11 120</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 879</b>	<b>-11 120</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 879</b>	<b>-11 120</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 879	-11 120
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 879</b>	<b>-11 120</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 132 250	31 132 250
Sum varige driftsmidler		31 132 250	31 132 250
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 132 250	31 132 250
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 025	
Sum fordringer		5 025	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		132 249	148 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 249	148 880
Sum omløpsmidler		137 274	148 880
SUM EIENDELER		31 269 524	31 281 130

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		160 000	160 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>160 000</b>	<b>160 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		22 999	11 120
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 999</b>	<b>-11 120</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>137 001</b>	<b>148 880</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		31 132 250	31 132 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 132 250</b>	<b>31 132 250</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 132 250</b>	<b>31 132 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		273	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>273</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 132 523</b>	<b>31 132 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 269 524</b>	<b>31 281 130</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 551305

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 124 092  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 932 124 092  
ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 000	1 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		13 674	12 445
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 674</b>	<b>12 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 674</b>	<b>-11 445</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		795	325
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>795</b>	<b>325</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>795</b>	<b>325</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 879</b>	<b>-11 120</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 879</b>	<b>-11 120</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 879</b>	<b>-11 120</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 879	-11 120
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 879</b>	<b>-11 120</b>



Organisasjonsnr: 932 124 092  
ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 31 132 250 31 132 250  
Sum varige driftsmidler 31 132 250 31 132 250

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 31 132 250 31 132 250

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 5 025  
Sum fordringer 5 025 0

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 132 249 148 880  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 132 249 148 880

Sum omløpsmidler 137 274 148 880

**SUM EIENDELER** 31 269 524 31 281 130

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 160 000 160 000  
Sum innskutt egenkapital 160 000 160 000

**Opptjent egenkapital**  
Udekket tap 22 999 11 120



Sum opptjent egenkapital	-22 999	-11 120
Sum egenkapital	137 001	148 880
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	31 132 250	31 132 250
Sum annen langsiktig gjeld	31 132 250	31 132 250
Sum langsiktig gjeld	31 132 250	31 132 250
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	273	
Sum kortsiktig gjeld	273	0
Sum gjeld	31 132 523	31 132 250
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>31 269 524</b>	<b>31 281 130</b>



Organisasjonsnr: 932 124 092  
ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

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**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 916

ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

16. juni 2025 kl. 17:00, OBOS-kantinen i 2.etasje i Ulvenveien 82 .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sammenslåing av Ulvenkroken 2 Borettslag med Ulvenkroken 1 Borettslag
8. Emergency contacts and protocols
9. Kameraovervåking av boder
10. Savner kontaktinfo og rutiner ifm feil og mangler ved bygget
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Kari-Anne B. Lindland foreslått. Som protokollvitne ble [velges på årsmøte] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. 0916 ÅRSREGNSKAP 2024 Ulvenkroken 2 Brl.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for beboerrepresentantene foreslås satt til kr 5 000.

Forslag til vedtak  
Beboerrepresentantene godtgjørelse settes til kr 5 000.



Sak 7

## Sammenslåing av Ulvenkroken 2 Borettslag med Ulvenkroken 1 Borettslag

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det foreslås å slå sammen Ulvenkroken 1 Borettslag med Ulvenkroken 2 Borettslag.

Sammenslåingen vil ikke medføre endringer i den enkelte andelseiers fellesgjeld.

Se vedlagte forslag og plan for sammenslåing.

**Forslag til vedtak**

Ulvenkroken 2 Borettslag slås sammen med Ulvenkroken 1 Borettslag

**Vedlegg**

2. Saksfremstilling sammenslåing borettslag.pdf

Sak 8

## Emergency contacts and protocols

**Forslag fremmet av:**

Aman Bansal

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

It would be helpful to have a protocol regarding what to do or whom to contact in case there are water leakages, alarm issues, lift issues or any other issues related to Apartment and building. Currently there are no guidelines how to contact Bravida in case of emergencies when there are holidays etc

**Forslag til vedtak**

It would be good to have emergency contact details of relevant support providers, also guidelines who to contact, and some expected response or resolution time.

Sak 9

## Kameraovervåking av boder

**Forslag fremmet av:**

Vilde Stabell Lie

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Ønsker å foreslå at vi installerer kameraer ved inngangen til bodene, da dette forhåpentligvis kan ha en preventiv effekt mot potensielle nye innbrudd.

#### **Forslag til vedtak**

Kameraovervåking ved boder

Sak 10

### **Savner kontaktinfo og rutiner ifm feil og mangler ved bygget**

**Forslag fremmet av:**

Viviana Bjerkeli Vega

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Hei! Jeg savner kontaktinfo på for eksempel vaktmester eller andre som kan bistå dersom det er noe galt med bygget, eller man mistenker noe alvorlig

(f.eks. lekkasje). Vi fikk endelig på plass kontaktinfo for søppelanlegget, men det er fortsatt uklart hva som er innenfor Bygrs ansvarsområde, og hva som evt. må tas opp med Obos, styre, underleverandører eller vaktmester.

**Forslag til vedtak**

En kontaktliste med informasjon om hvem man skal ta kontakt med i forskjellige scenarier.

Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Glenn Eriksen

Jeg er en av beboerrepresentantene i Ulvenkroken 1 borettslag. Jeg bor i leilighet 1013 i oppgang 90C sammen med min samboer og våre to barn.

Jeg har mye erfaring fra styrearbeid i Ulven T Borettslag og Ulven T eierseksjonssameie, som er nabo til Ulvenkroken, der har jeg vært en del av styret siden borettslaget var nytt, jeg har arbeidet mye med reklamasjoner, sikkerhet, oppfølging av service og vedlikeholdsavtaler og HMS i Ulven T borettslag.

Jeg har lært mye om hva som skal til for å skape et velfungerende og inkluderende nærmiljø.

Denne erfaringen ønsker jeg nå å ta med meg til Ulvenkroken, slik at vi alle kan dra nytte av den.

Jeg brenner for å bidra til et trygt og godt nærmiljø, hvor vi alle kan trives og føle oss hjemme, og jeg ser frem til å gjøre mitt for at Ulvenkroken skal bli et sted vi alle kan være stolte av.

Hilsen, Glenn Eriksen



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sten Rune Kristiansen  
Lang og bred styreerfaring i borettslag i Kværnerbyen og på Ulven (styreleder, nestleder, styremedlem).  
Jurist.
- Viviana Bjerkeli Vega

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Søvik  
Min erfaring som forretningsfører kan potensielt være til god nytte for styret og borettslaget

Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på årsmøte.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på årsmøte.



## **ÅRSREGNSKAP 2024 ULVENKROKEN 2 BRL.**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 137 001.

### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ulvenkroken 2 Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulvenkroken 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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.



**Shape the future  
with confidence**

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 den interne kontrollen 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 borettslagets 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 betydelig tvil om borettslagets 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 borettslaget 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 25. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: IAUTH-9PICT-3N932-RTR40-HBOM1-04URI



# 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."

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-25 17:42:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IAJTH-9PICT-3N932-RTR40-HBOM1-04URI

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilfjestejnester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. 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.

11 av 21

0916 ÅRSREGNSKAP 2024 Ulfvenkroken 2 Brl.pdf



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>148 880</b>	<b>0</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-11 879	-11 120
Tilført borettsinnskudd	0	31 132 250
Tilført tomt	0	-31 132 250
Tilført andelskapital	0	160 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-11 879</b>	<b>148 880</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>137 001</b>	<b>148 880</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	137 274	148 880
Kortsiktig gjeld	-273	0
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>137 001</b>	<b>148 880</b>



## ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG - UNDER BYGGING ORG.NR. 932 124 092, KUNDENR. 916

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Andre inntekter	2	1 000	1 000	0
Felleskostnader				1 847 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 847 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader				-5 000
Styrehonorar				-35 000
Revisjonshonorar	3	-6 956	-6 875	-20 000
Forretningsførerhonorar				-72 000
Kontingenter				-6 400
Drift og vedlikehold	4	-2 090	0	-246 000
Kostnader sameiet				-1 039 000
Energi/fyring				-80 000
TV/bredbånd				-9 600
Andre driftskostnader	5	-4 628	-5 570	-163 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 674</b>	<b>-12 445</b>	<b>1 696 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-12 674</b>	<b>-11 445</b>	<b>151 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	6	795	325	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>795</b>	<b>325</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-11 879</b>	<b>-11 120</b>	<b>151 000</b>
<b>RESULTAT FØR SKATT</b>				
Skattekostnad	7	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-11 879</b>	<b>-11 120</b>	<b>0</b>
Overføringer:				
Udekket tap		-11 879	-11 120	



ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG - UNDER BYGGING  
ORG.NR. 932 124 092, KUNDENR. 916

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt	8	31 132 250	31 132 250
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 132 250</b>	<b>31 132 250</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forsuddsbetalte kostnader		5 025	0
Driftskonto OBOS-banken		132 249	148 880
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>137 274</b>	<b>148 880</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 269 524</b>	<b>31 281 130</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 5000		160 000	160 000
Udekket tap	9	-22 999	-11 120
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>137 001</b>	<b>148 880</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	10	31 132 250	31 132 250
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>31 132 250</b>	<b>31 132 250</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		273	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>273</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 269 524</b>	<b>31 281 130</b>
Pantstillelse	11	1 450 000 000	31 132 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2025  
Styret i Ulvenkroken 2 Borettslag

Anne Elisabeth Geitle

Stian Svae

Stefan Gran Stensrud

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****ANDRE INNTEKTER**

Festeavgift fra Ulven Bolig AS	1 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 000</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 956.

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-2 090
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 090</b>

**NOTE: 5****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-4 628
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 628</b>

**NOTE: 6****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	795
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>795</b>

**NOTE: 7****SKATTEKOSTNAD**

	<b>2024</b>
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	
Resultat før skattekostnad	-11 879
Permanente forskjeller	0
Mottatt konsernbidrag	0
Avgitt konsernbidrag	0
Innfusjonert overskudd - skattemessig	0
Benyttet fremførbart underskudd	0
Endring midlertidige forskjeller	0
<b>Skattemessig resultat (grunnlag)</b>	<b>-11 879</b>

Betalbar skatt (22 %) 0

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
<b>Utsatt skatt</b>			
<b>Midlertidige forskjeller:</b>			
Driftsmidler	30 296 391	30 296 391	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>30 296 391</b>	<b>30 296 391</b>	<b>0</b>
Fremførbart skattemessig underskudd	-22 999	-11 120	11 879
<b>Grunnlag utsatt skatt (+) /skattefordel (-)</b>	<b>30 273 392</b>	<b>30 285 271</b>	<b>0</b>
Utsatt skatt (+) / skattefordel (-) (22%)	0	0	0

Netto utsatt skatt på midlertidige forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi balanseføres ikke på bakgrunn av at det ikke er sannsynlig at denne vil komme til beskatning.

	<b>2024</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	
Betalbar skatt	0
Skatteeffekt konsernbidrag	0
Endring utsatt skatt	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>

<b>Vurdering av årets skattekostnad</b>	
Regnskapsmessig resultat før skatt	-11 879
22% av regnskapsmessig resultat før skatt	-2 613
Regnskapsmessig skattekostnad	0
<b>Forskjell</b>	<b>-2 613</b>

<b>Forskjellen forklares med:</b>	
Permanente forskjeller	0
Skatteeffekt konsernbidrag	0
Ikke innregnet endring utsatt skattefordel	-2 613
<b>Sum</b>	<b>-2 613</b>

**NOTE: 8****TOMTER**

Borettslagets datterselskap Ulven D1A Boligtomt 2 AS ble besluttet avvirket i oktober 2023 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomter. I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i avviklingsbalansen og regnskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.

**NOTE: 9****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

**NOTE: 10****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-31 132 250
------------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-31 132 250</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 11****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 132 250
-----------------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>31 132 250</b>
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Tomt	31 132 250
------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>31 132 250</b>
---------------	-------------------



## **FORSLAG**

### **Begrunnelse for ønsket om sammenslåing**

Pr. dags dato er borettslagene Ulvenkroken 1 Borettslag og Ulvenkroken 2 Borettslag to selvstendige borettslag. Begge borettslag er en del av Ulvenkroken Eierseksjonssameie, og hver enkelt andel er en egen seksjon i eierseksjonssameiet eiet av de to respektive borettslagene.

Utbygger / selger OBOS Nye Hjem har tilrettelagt for at de to borettslagene skal slås sammen til ett. Andelsnumrene i Ulvenkroken 2 Borettslag starter blant annet på 149, slik at det ikke er nødvendig å endre de ved sammenslåing.

Hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er:

- enklere forvaltning av eierseksjonssameiet med bare en eier av boligseksjonene
- enklere styring av borettslagene med blant annet like husordensregler
- enklere administrasjon og styring av fellesområder som bodanlegg og gårdsrom
- unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer
- kutte ned på administrative kostnader, som blant annet styrehonorar
- enklere og lettere tilgang på styremedlemmer

### **PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG:**

Borettslagene Ulvenkroken 1 Borettslag, org.nr. 932 123 894 og Ulvenkroken 2 Borettslag, org.nr. 932 124 092 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Ulvenkroken 2 Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Ulvenkroken 2 Borettslag. Borettslaget vil hete Ulvenkroken 2 Borettslag

Tidspunkt for sammenslåing:  
1. januar 2026

Vederlag til andelseierne:

Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue.

Felleskostnader:

Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.



**STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:**

*Generalforsamlingen gir sin tilslutning til sammenslåingen av borettslagene Ulvenkroken 1 Borettslag og Ulvenkroken 2 Borettslag.*



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.06.25

Selskapsnummer: 916 Selskapsnavn: ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.