



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 041 056  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: St. Marie gate 112  
1725 SARPSBORG

### 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: Hero Peroti  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2026

### 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, 07.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 269 312	1 167 168
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 269 312</b>	<b>1 167 168</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	52 486	52 486
Annen driftskostnad	3,4,5	695 815	668 912
<b>Sum kostnader</b>		<b>748 302</b>	<b>721 399</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>521 010</b>	<b>445 769</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 892	5 349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 409</b>	<b>7 865</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>224 164</b>	<b>240 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-207 863</b>	<b>-227 152</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>313 147</b>	<b>218 618</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		313 147	218 618



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10,1 1	609 225	609 225
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>609 225</b>	<b>609 225</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Andre fordringer	7	224 260	190 629
Bankinnskudd, kontanter og lignende		302 006	171 802
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>526 265</b>	<b>362 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 135 490</b>	<b>971 656</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 600	1 600
Annen egenkapital		-3 058 138	-3 371 286
<b>Sum egenkapital</b>	8,9	<b>-3 056 538</b>	<b>-3 369 686</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 961 688	4 127 159
Øvrig langsiktig gjeld	11	132 000	132 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 093 688</b>	<b>4 259 159</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leverandørgjeld		97 244	80 897
Annen kortsiktig gjeld		1 096	1 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 340</b>	<b>82 183</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 192 028</b>	<b>4 341 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 135 490</b>	<b>971 656</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 377176

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 950 041 056  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: St. Marie gate 112  
1725 SARPSBORG

#### 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: Hero Peroti  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2026

#### 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, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 950 041 056  
NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 269 312	1 167 168
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 269 312</b>	<b>1 167 168</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	52 486	52 486
Annen driftskostnad	3, 4, 5	695 815	668 912
<b>Sum kostnader</b>		<b>748 302</b>	<b>721 399</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>521 010</b>	<b>445 769</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 892	5 349
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 409</b>	<b>7 865</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>224 164</b>	<b>240 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-207 863</b>	<b>-227 152</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>313 147</b>	<b>218 618</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		313 147	218 618



Organisasjonsnr: 950 041 056  
NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10,11	609 225	609 225
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>609 225</b>	<b>609 225</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Andre fordringer	7	224 260	190 629
Bankinnskudd, kontanter og lignende		302 006	171 802
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>526 265</b>	<b>362 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 135 490</b>	<b>971 656</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 600	1 600
Annen egenkapital		-3 058 138	-3 371 286
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8,9</b>	<b>-3 056 538</b>	<b>-3 369 686</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 961 688	4 127 159
Øvrig langsiktig gjeld	11	132 000	132 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 093 688</b>	<b>4 259 159</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		97 244	80 897
Annen kortsiktig gjeld		1 096	1 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 340</b>	<b>82 183</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 192 028</b>	<b>4 341 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 135 490</b>	<b>971 656</b>



Organisasjonsnr: 950 041 056  
NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



## Resultatregnskap for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		874 272	771 072	874 300	891 100
Innkrevde kostnader finans		395 040	396 096	395 000	378 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 269 312</b>	<b>1 167 168</b>	<b>1 269 300</b>	<b>1 269 300</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar	1	46 000	46 000	48 000	49 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		6 486	6 486	6 800	7 000
Revisjonshonorar	3	4 125	3 875	4 000	4 200
Forretningsførerhonorar		56 202	53 954	56 200	57 900
Drift og vedlikehold	4	18 324	62 474	85 000	75 000
TV/internett		113 689	106 952	111 300	113 400
Forsikringer		80 897	54 882	64 200	90 600
Kommunale avgifter		277 445	241 816	290 200	278 000
Eiendomsskatt		57 715	57 715	57 800	57 800
Festeavgift		48 387	48 387	48 400	48 400
Kostnader strøm, energi		29 248	28 886	31 000	31 000
Andre driftskostnader	5	9 783	9 971	21 400	22 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>748 302</b>	<b>721 399</b>	<b>824 300</b>	<b>835 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>521 010</b>	<b>445 769</b>	<b>445 000</b>	<b>434 300</b>
<b>Finansnetto</b>					
Utbytte Gjensidige		5 892	5 349	0	0
Renteinntekter		10 409	7 865	0	0
Rentekostnader		224 164	240 366	231 800	196 600
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-207 863</b>	<b>-227 152</b>	<b>-231 800</b>	<b>-196 600</b>
<b>Resultat</b>		<b>313 147</b>	<b>218 618</b>	<b>213 200</b>	<b>237 700</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		313 147	218 618	0	0



## Balanse for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 10, 11	609 225	609 225
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>609 225</b>	<b>609 225</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre fordringer	7	224 260	190 629
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		302 000	171 796
Konto for skatetrekk-bundne midler		6	6
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>526 265</b>	<b>362 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 135 490</b>	<b>971 656</b>



## Balanse for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		-3 058 138	-3 371 286
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8, 9</b>	<b>-3 056 538</b>	<b>-3 369 686</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	3 961 688	4 127 159
Borettsinnskudd	11	132 000	132 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 093 688</b>	<b>4 259 159</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		97 244	80 897
Påløpte renter		1 096	1 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 340</b>	<b>82 183</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 192 028</b>	<b>4 341 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 135 490</b>	<b>971 656</b>

Nordre Ulstensvei Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hero Peroti  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Christian Pettersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sindre Thorbjømsen  
Styremedlem



## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

#### Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

### Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>280 248</b>	<b>215 739</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	313 147	218 618
Avdrag lån	-165 471	-154 108
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>147 677</b>	<b>64 509</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>427 925</b>	<b>280 248</b>
Omløpsmidler	526 265	362 431
Kortsiktig gjeld	-98 340	-82 183
<b>Disponible midler</b>	<b>427 925</b>	<b>280 248</b>



## Noter

### Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

### Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

### Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

### Note 4 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	28 324	30 474
6609 Egenandel forsikring	-10 000	32 000
<b>Sum</b>	<b>18 324</b>	<b>62 474</b>

Vedlikehold bygning: Spyling av tett utløp, maling og malingsutstyr samt bytte av sikring til fellesanlegg.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	750	750
6500 Verktøy og redskap	598	0
6550 Driftsmateriell	973	631
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	1 000
7090 Driftskostn. traktor;maskin	2 248	2 306
7400 Kontingent	1 216	1 212
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 547	1 512
7771 Diverse purragebyr og renter	-32	-9
7790 Andre driftskostnader	607	694
<b>Sum</b>	<b>9 783</b>	<b>9 971</b>

7790 Andre driftskostnader: Servering på generalforsamling og årsavgift kredittkort Coop

### Note 6 - Bygninger

Kostpris 1962	609 225
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>609 225</b>

Tomten gnr 2063, bnr 1, festn. 318 i Sarpsborg kommune fra 01.03.1961, er leiet av Opplysningsvesenets Fond. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.



## Noter

### Note 7 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	224 260	190 629
<b>Sum</b>	<b>224 260</b>	<b>190 629</b>

### Note 8 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-3 369 686	-3 588 303
Årets resultat	313 147	218 618
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>-3 056 538</b>	<b>-3 369 686</b>

### Note 9 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 10 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>16363186908</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	31.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 835 000
Lånesaldo 01.01:	4 127 159
Avdrag i perioden:	165 471
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 961 688</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	7	251 921	1 763 447
	8	245 214	1 961 712
	1	236 533	236 533

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.



Noter

---

**Note 11 - Borettsinnskudd**

Opprinnelig borettsinnskudd 1962 kr 132 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).



Resultat og balanse med noter for Nordre Ulstensvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nordre Ulstensvei Borettslag**

Styreleder	Hero Peroti (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Sindre Thorbjørnsen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Christian Pettersen (sign.)	05.03.2026



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nordre Ulstensvei Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Ulstensvei Borettslag som viser et overskudd på kr 313 147. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 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.

#### *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 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.





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

## *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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 5. mars 2026

**Solhøi Revisjon AS**

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: [post@solhoi.no](mailto:post@solhoi.no) · Tlf: +47 69 13 83 33