



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 349 425  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: 10.04.2025

### 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, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992349425

---

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		2 604 494	2 382 575
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 604 494</b>	<b>2 382 575</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 307 047	685 095
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 358 392</b>	<b>736 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 246 101</b>	<b>1 646 135</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 148	51 731
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 148</b>	<b>51 731</b>
Annen finanskostnad		331 661	270 471
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>331 661</b>	<b>270 471</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-246 513</b>	<b>-218 740</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>999 589</b>	<b>1 427 395</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>999 589</b>	<b>1 427 395</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>999 589</b>	<b>1 427 395</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		999 589	1 427 395
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>999 589</b>	<b>1 427 395</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		42 860 099	42 485 000
Sum varige driftsmidler		42 860 099	42 485 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 860 099	42 485 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 881	70
Andre fordringer		3 206	4 587
Sum fordringer		11 087	4 657
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 745 616	3 390 456
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 745 616	3 390 456
Sum omløpsmidler		2 756 703	3 395 113
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 616 802</b>	<b>45 880 113</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		25 809 131	24 809 542
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 809 131</b>	<b>24 809 542</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 909 131</b>	<b>24 909 542</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 783 835	8 010 363
Øvrig langsiktig gjeld		12 745 500	12 745 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 529 335</b>	<b>20 755 863</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 529 335</b>	<b>20 755 863</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		170 137	173 962
Leverandørgjeld		3 026	39 105
Annen kortsiktig gjeld		5 174	1 641
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>178 336</b>	<b>214 708</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 707 672</b>	<b>20 970 571</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 616 802</b>	<b>45 880 113</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 395576

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 349 425  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### 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: 10.04.2025

#### 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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 992 349 425  
ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 604 494	2 382 575
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 604 494</b>	<b>2 382 575</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 307 047	685 095
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 358 392</b>	<b>736 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 246 101</b>	<b>1 646 135</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 148	51 731
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 148</b>	<b>51 731</b>
Annen finanskostnad		331 661	270 471
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>331 661</b>	<b>270 471</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-246 513</b>	<b>-218 740</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>999 589</b>	<b>1 427 395</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>999 589</b>	<b>1 427 395</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>999 589</b>	<b>1 427 395</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		999 589	1 427 395
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>999 589</b>	<b>1 427 395</b>



Organisasjonsnr: 992 349 425  
ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL

## 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			
Sum varige driftsmidler		42 860 099	42 485 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 860 099	42 485 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 881	70
Andre fordringer		3 206	4 587
Sum fordringer		11 087	4 657
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 745 616	3 390 456
Sum omløpsmidler		2 756 703	3 395 113
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 616 802</b>	<b>45 880 113</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	25 809 131	24 809 542
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>25 809 131</b>	<b>24 809 542</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>25 909 131</b>	<b>24 909 542</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 783 835	8 010 363
Øvrig langsiktig gjeld	12 745 500	12 745 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>19 529 335</b>	<b>20 755 863</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19 529 335</b>	<b>20 755 863</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	170 137	173 962
Leverandørgjeld	3 026	39 105
Annen kortsiktig gjeld	5 174	1 641
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>178 336</b>	<b>214 708</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 707 672</b>	<b>20 970 571</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>45 616 802</b>	<b>45 880 113</b>



Organisasjonsnr: 992 349 425  
ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6602

ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL



## Velkommen til årsmøte i ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL

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:

10. april 2025 kl. 17:00, Bygdestova.

### 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.

### Annen informasjon

Annen informasjon

Etter at årsmøtesakene er behandla så ynskjer styret å informere eigarane om ulike saker og gi litt felles informasjon.

Vi kjem også til å høyre med eigarane om korleis dei stiller seg til å leige inn firma for å vaske vindauga på nedsida av bygget

Det vert servert pizza, kaker og kaffi – litt sosialt

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL



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

Solveig Johnsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Fører av protokollen og protokollvitner velges i møtet.



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. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

### Styrets innstilling

Styrehonorar for 2025 vert det same som for 2024 – det vil seie kr 45 000

Det er ingen auke i styrehonoraret frå 2024 til 2025

Leiar har 45 % av styrehonoraret og styremedlemmane har 27,5 % kvar av styrehonoraret.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Framlegg frå valnemnda i Ulshaugen seniorbustadar

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnhild Våge Støyle

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Hatløy

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Gjerde
- Hildunn Solheim

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aase Brekke
- Ellinor Dimmen

#### Vedlegg

1. Valnemda si innstilling 2025.pdf



## Styrets årsrapport

Styret sitt arbeid frå mai 2024 til og med mars 2025

I denne perioden har vi halde ni styremøter med i alt 63 saker.

I 2024 fekk vi på plass vedlikehaldsplan, årshjul og revidering av vaktmeisteravtalen. I to av leiligheitene har det blitt skifta ut defekte vindauge

Dei utarbeidde dokumenta: årshjul (som viser oss kva oppgåver vi har i løpet av eit kalenderår), vedlikehaldsplanen (syner at vi har noko etterslep på vedlikehald), branninstruks og oversikt over sortering av boss er lagt i eit hyllesystem i gangen mellom foajeen og vaskerommet.

Dimmen Målarservice AS har utført diverse malingsarbeidet i januar/februar i 2024: veggane i foajeen, veggjar og golv i gang mellom foaje og garasjen og veggane i fyrste etasje ved heisa har blitt mala.

I bossrommet er både veggjar og golv mala, og veggjar og golv i gangen mellom foajeen og bossrommet har også fått eit strøk maling.

Våren 2024 vart det installert elektriske dørøpnarar på dørene til garasjen. Litt trøbbel i starten, men det er godt for alle at dette no er på plass

Våren 2024 blei det også installert laddarar til el-bilar. Det blei montert opp ein laddar til kvar biloppstillingsplass i garasjen. Det er no fleire av eigarane som bruker laddarane.

Styremedlemmane Kari og Marianne har hatt ansvar for å sette ut boss. Vi har laga ein plan over kva veker kvar av dei har ansvar for.

I løpet av våren og hausten 2024 er det blitt rydda i blomsterbedda og prydbuskene er blitt klipte og stelte. Skal vi greie å halde felleskostnadane nede bør vi prøve å gjennomføre eit par dugnadar i året.

I etterkant av årsmøtet 2024 blei det sendt ut skriftleg informasjon til andleseigarane. Skrivet blei lagt i postkassene i slutten av mai 2024.

I juli 2024 blei veggjar og golv i seks varandaer beisa/mala.

Hausten 2024 (september) mala Dimmen målarservice golva i foajeen. Det vart også limt på ny sklisikring på golva.

To av styremedlemmane – Marianne og Ragnhild- tok del på haustseminaret som OBOS arrangerte den 15.oktober 2024. Seminaret var i Ålesund. Eit nyttig seminar – styremedlemmane bør ta del på dette kvart år.

Styret inviterte til informasjonsmøte måndag 4.november. Marianne, Kari og Ragnhild sat i foajeen og svarte på spørsmål frå andelseigarane. Ikkje så stort frammøte, men dei som møtte opp fekk svar på spørsmåla sine.

I løpet av 2024 er det blitt selde to leiligheiter og nye eigarar er på plass.



## ÅRSREGNSKAPET FOR ULSHAUGEN SENIORBUSTADER 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til maling av trappegang.

### 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. Disponible midler pr. 31.12.24 var kr 2 578 366.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet 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

Langelandsvegen 1  
DaagGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ulshaugen Seniorbustader BRL

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulshaugen Seniorbustader BRL 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 avvike 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

Perneo Dokumentnr: ND1YZ-FXG1-7Q2OW-8WYZF-JRDUB-KOFG7



**Shape the future  
with confidence**

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 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.

Ålesund, 14. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: ND1YZ-FXG1-7Q2OW-8WYZF-JRDUB-KOFG7



# 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."

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-14 16:33:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NDTYZ-FJXG1-7Q2OW-8WYZF-JRDUB-KOFG7

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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 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.

10 av 20

Årsregnskap 2024.pdf



## ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL ORG.NR. 992 349 425, KUNDENR. 6602

### 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>3 180 405</b>	<b>2 815 730</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		999 589	1 427 395
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-375 099	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-354 670	-431 590
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-871 859	-631 130
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-602 039</b>	<b>364 675</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 578 366</b>	<b>3 180 405</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 756 703	3 395 113
Kortsiktig gjeld		-178 337	-214 708
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 578 366</b>	<b>3 180 405</b>



## ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL ORG.NR. 992 349 425, KUNDENR. 6602

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		686 330	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 044 984	1 746 445	1 762 000	1 762 000
Ladeinntekter EL-bil		1 321	0	0	0
Andre inntekter		0	5 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 732 635</b>	<b>1 751 445</b>	<b>1 762 000</b>	<b>1 762 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 345	-6 345	-6 500	-7 000
Styreonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-8 915	-8 411	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-69 745	-66 328	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-3 000	-1 706	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-710 484	-116 387	-560 000	-313 000
Forsikringer		-84 544	-82 821	-91 000	-107 000
Kommunale avgifter	8	-296 111	-287 450	-323 000	-360 000
Energi/fyring		-28 953	-33 880	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-49 200	-49 200	-50 000	-52 000
Andre driftskostnader	9	-56 096	-38 912	-65 500	-67 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 358 392</b>	<b>-736 440</b>	<b>-1 260 000</b>	<b>-1 074 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>374 242</b>	<b>1 015 005</b>	<b>502 000</b>	<b>688 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		871 859	631 130	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 246 101</b>	<b>1 646 135</b>	<b>502 000</b>	<b>688 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	85 148	51 731	30 000	30 000
Finanskostnader	11	-331 661	-270 471	-307 000	-320 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-246 513</b>	<b>-218 740</b>	<b>-277 000</b>	<b>-290 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>999 589</b>	<b>1 427 395</b>	<b>225 000</b>	<b>398 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		999 589	1 427 395		



## ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL ORG.NR. 992 349 425, KUNDENR. 6602

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	41 935 054	41 559 955
Tomt		925 045	925 045
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>42 860 099</b>	<b>42 485 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 881	70
Forskuddsbetalte kostnader		2 640	4 125
Andre kortsiktige fordringer	14	567	462
Driftskonto OBOS-banken		980 964	1 703 332
Sparekonto OBOS-banken		696 627	672 328
Sparekonto OBOS-banken II		1 068 025	1 014 796
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 756 703</b>	<b>3 395 113</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 616 802</b>	<b>45 880 113</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 5 000		100 000	100 000
Annen egenkapital	15	25 809 131	24 809 542
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>25 909 131</b>	<b>24 909 542</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 783 835	8 010 363
Borettsinnskudd	17	12 745 500	12 745 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 529 335</b>	<b>20 755 863</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 174	1 494
Leverandørgjeld		3 026	39 105
Påløpte renter		81 334	75 894
Påløpte avdrag		88 803	98 067
Annen kortsiktig gjeld		0	147
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>178 337</b>	<b>214 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 616 802</b>	<b>45 880 113</b>
Pantstillelse	18	42 485 500	42 485 500
Garantiansvar		0	0

Ulstein, 10.03.2025  
Styret i Ulshaugen Seniorbustader BRL

Ragnhild Våge Støyle

Marianne Hatløy

Kari Johanne Leikanger



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### 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.

### 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.

### SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel felleskostnader	1 043 184
Strøm frys/kjøøl	1 800
Kapitalkostnader IN I	684 468
Reg.kapitalkostnader IN I	1 862
Overført til kapitalkostnader	-686 330
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 044 984</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 915.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 000</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-575 340
Drift/vedlikehold elektro	-79 275
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-757
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 018
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 094
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-710 484</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-64 106
Renovasjonsavgift	-86 700
Kommunale avgifter	-145 305
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-296 111</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Annet driftsmateriale	-4 598
Lyspærer og sikringer	-11 851
Renhold ved firmaer	-23 375
Andre fremmede tjenester	-172
Trykksaker	-3 440
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-862
Bank- og kortgebyr	-2 309
Velferdskostnader	-5 088
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 096</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 620
Renter av sparekonto i OBOS-banken	77 528
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>85 148</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-331 661
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-331 661</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	41 559 955
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	375 099
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>41 935 054</b>

Gnr.8/bnr.465 M. flere

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladeanlegg	
Tilgang 2024	375 099
	375 099
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>375 099</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	567
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>567</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 038 204
Egenkapital fra IN tidligere	17 994 854
Egenkapital fra IN 2024	871 859
Reduksjon EK fra IN	-7 095 786
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>25 809 131</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.24: 4,70%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2008 -29 740 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 3 734 782

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 354 670

Nedbetalt tidligere, IN 17 994 854

Nedbetalt i år, IN 871 859

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 783 835**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd 2008 -12 745 500

**SUM BORETTSINNSKUDD -12 745 500****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 12 745 500

Pantelån 6 783 835

Beregnete IN-forpliktelser 11 770 927

**TOTALT 31 300 262**

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

Bygninger 41 935 054

Tomt 925 045

**TOTALT 42 860 099**



Forslag fra valgkomitea.

Til skystet i Ulshaugen Seniorleisestader  
for 2025.

Gjennvalg til skystet.

leiar : Dagmar Stoye  
styrem : Marianne Halding

Vara: Berit Gjende  
Hildun Salheim.

Valgmed

Zelina Dimmen  
Aase Brække.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 6602 Selskapsnavn: ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL

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.