



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 061 570  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULSTADLØKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

### 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: Ingfrid Lyngstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

### 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, 20.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 564 228	3 263 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 564 228</b>	<b>3 263 568</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	-105 428	-100 864
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-31 715	-42 139
Annen driftskostnad	2,3,4,5 ,6	-20 810 468	-1 822 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>-20 947 610</b>	<b>-1 965 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 383 382</b>	<b>1 298 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>155 088</b>	<b>131 300</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-453 374</b>	<b>-140 480</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-298 286</b>	<b>-9 180</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 681 668</b>	<b>1 289 082</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-17 681 668</b>	<b>1 289 082</b>
<b>Årsresultat</b>	7,11	<b>-17 681 668</b>	<b>1 289 082</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 681 669	1 289 082
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-17 681 669</b>	<b>1 289 082</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,12	11 580 984	11 597 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	218 533	234 143
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 799 517</b>	<b>11 831 233</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 799 518</b>	<b>11 831 232</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	426 151	379 632
Andre fordringer	9	224 636	187 693
<b>Sum fordringer</b>		<b>650 787</b>	<b>567 325</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	2 404 493	4 338 449
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 055 281</b>	<b>4 905 774</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 055 280</b>	<b>4 905 774</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 854 798</b>	<b>16 737 006</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-4 075 339	13 606 330
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 075 339</b>	<b>13 606 330</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 075 339</b>	<b>13 606 330</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	18 000 000	2 501 732
Øvrig langsiktig gjeld	12,14	52 300	52 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 052 300</b>	<b>2 554 032</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 052 300</b>	<b>2 554 032</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		796 280	518 974
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld		81 556	57 670
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>877 837</b>	<b>576 645</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 930 137</b>	<b>3 130 677</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 854 798</b>	<b>16 737 006</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	18 049 600	2 551 332



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542080

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 061 570  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULSTADLØKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

#### 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: Ingfrid Lyngstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

#### 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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 948 061 570  
ULSTADLØKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 564 228	3 263 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 564 228</b>	<b>3 263 568</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	-105 428	-100 864
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-31 715	-42 139
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5, 6	-20 810 468	-1 822 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>-20 947 610</b>	<b>-1 965 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 383 382</b>	<b>1 298 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>155 088</b>	<b>131 300</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-453 374</b>	<b>-140 480</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-298 286</b>	<b>-9 180</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 681 668</b>	<b>1 289 082</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-17 681 668</b>	<b>1 289 082</b>
<b>Årsresultat</b>	7, 11	<b>-17 681 668</b>	<b>1 289 082</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 681 669	1 289 082
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-17 681 669</b>	<b>1 289 082</b>



Organisasjonsnr: 948 061 570  
ULSTADLØKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2024	2023
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,12	11 580 984	11 597 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	218 533	234 143
Sum varige driftsmidler		11 799 517	11 831 233

Sum anleggsmidler		11 799 518	11 831 232
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	9	426 151	379 632
Andre fordringer	9	224 636	187 693
Sum fordringer		650 787	567 325

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	2 404 493	4 338 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 055 281	4 905 774

Sum omløpsmidler		3 055 280	4 905 774
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		14 854 798	16 737 006
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	-4 075 339	13 606 330
Sum opptjent egenkapital		-4 075 339	13 606 330

Sum egenkapital		-4 075 339	13 606 330
-----------------	--	------------	------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,13	18 000 000	2 501 732
Øvrig langsiktig gjeld	12,14	52 300	52 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 052 300</b>	<b>2 554 032</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 052 300</b>	<b>2 554 032</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		796 280	518 974
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld		81 556	57 670
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>877 837</b>	<b>576 645</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 930 137</b>	<b>3 130 677</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 854 798</b>	<b>16 737 006</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	18 049 600	2 551 332



Organisasjonsnr: 948 061 570  
ULSTADLØKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## Ulstedløkken Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 269 312	3 025 932	1 269 488	1 396 500
Felleskostnader kapitaldel		2 059 404	0	2 059 242	2 265 000
Inntekter garasjer		88 200	84 000	88 200	92 610
Tillegg elektroniske fellesavtaler		147 312	153 636	147 700	147 700
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 564 228</b>	<b>3 263 568</b>	<b>3 564 630</b>	<b>3 901 810</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	-13 028	-12 464	-12 464	-13 028
Styrehonorar		-92 400	-88 400	-88 400	-92 400
Avskrivninger		-31 715	-42 139	-31 715	-25 087
Forretningsførerhonorar		-135 944	-133 363	-135 900	-140 400
Honorar administrative tjenester		-634	-655	-17 920	-17 920
Eksterne honorar	2	-68 869	-18 838	-21 700	-25 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-32 283	-27 548	-8 800	-8 800
Vaktmestertjenester		-124 256	-145 327	-112 000	-160 000
Renholdstjenester		-81 510	-87 328	-81 500	-95 000
Løpende vedlikehold	4	-120 593	-110 261	-40 000	-40 000
Periodisk vedlikehold	5	-19 040 333	-193 375	-30 000 000	-9 900 000
Elektroniske fellesavtaler		-146 308	-157 600	-147 700	-153 700
Forsikring		-350 166	-320 882	-333 500	-394 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-401 186	-326 426	-325 000	-387 000
Eiendomsavgifter		-246 058	-241 416	-253 500	-258 400
Energi, felles		-40 430	-14 493	-20 000	-22 000
Andre driftsutgifter	6	-21 898	-44 792	-9 200	-15 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-20 947 610</b>	<b>-1 965 306</b>	<b>-31 639 299</b>	<b>-11 748 435</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-17 383 382</b>	<b>1 298 262</b>	<b>-28 074 669</b>	<b>-7 846 625</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		155 088	131 300	140 000	120 000
Finanskostnader		-453 374	-140 480	-1 950 000	-1 900 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-298 286</b>	<b>-9 180</b>	<b>-1 810 000</b>	<b>-1 780 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 681 668</b>	<b>1 289 082</b>	<b>-29 884 669</b>	<b>-9 626 625</b>
Ordinært resultat etter skatt		-17 681 668	1 289 082	-29 884 669	-9 626 625
<b>ÅRSRESULTAT</b>	7, 11	<b>-17 681 668</b>	<b>1 289 082</b>	<b>-29 884 669</b>	<b>-9 626 625</b>
Disponering av totalresultat:		-17 681 668	1 289 082	-29 884 669	-9 626 625
Overført til annen egenkapital		0	1 289 082	0	0
Overført fra annen egenkapital		-13 600 130	0	0	0
Overført til udekket tap		-4 081 539	0	0	0

Org.nr: 948 061 570 - 128



## Ulstadløkken Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	8, 12	11 580 984	11 597 090
Andre anleggsmidler	8	218 533	234 143
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 799 518</b>	<b>11 831 232</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	4 748	0
Periodiserte kostnader	9	421 403	379 632
Mellomregning Klare Finans	9	69 548	56 393
Opptjente renter	9	155 088	131 300
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	10	2 404 493	4 338 449
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 055 281</b>	<b>4 905 774</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 854 798</b>	<b>16 737 006</b>

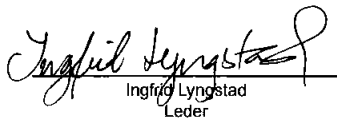
Org.nr: 948 061 570 - 128

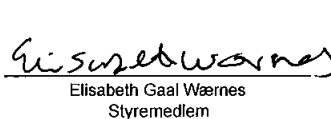


## Ulstadløkken Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	11	6 200	6 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-4 081 539	13 600 130
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 075 339</b>	<b>13 606 330</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	12, 13	18 000 000	2 501 732
Borettsinnskudd	12, 14	49 600	49 600
Andre innskudd	12, 14	2 700	2 700
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 052 300</b>	<b>2 554 032</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		796 280	518 974
Skyldig off. myndigheter		1	0
Forskudd kunder		74 276	56 343
Påløpte kostnader		7 280	1 327
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>877 837</b>	<b>576 645</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 930 137</b>	<b>3 130 677</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 854 798</b>	<b>16 737 006</b>
Pantstillelser	12	18 049 600	2 551 332

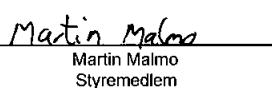
Sted: Trondheim, dato: 6. mai 25

  
Ingrid Lyngstad  
Leder

  
Elisabeth Gaal Wærnes  
Styremedlem

  
Julie Øvrelid  
Styremedlem

  
Miriam Bøttcher  
Styremedlem

  
Martin Malmo  
Styremedlem

  
Ellen Haugland  
Styremedlem

  
Claudia Bätcke  
Styremedlem

Org.nr: 948 061 570 - 128



## Ulstadløyken Borettslag - Noter 2024

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har del formelle kravet mot andelseierne, men har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	13 028	12 464
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>13 028</b>	<b>12 464</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

### Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	16 250	14 375
Juridisk rådgivning	6 875	0
Teknisk rådgivning	45 744	4 463
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>68 869</b>	<b>18 838</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.



## Ulstadløkken Borettslag - Noter 2024

### Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	6 450	8 558
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	25 833	18 990
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>32 283</b>	<b>27 548</b>

### Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	11 835	62 162
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	78 344	7 269
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 679	38 446
Reparasjon og vedlikehold annet	19 735	2 383
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>120 593</b>	<b>110 261</b>

### Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Prosjektvedlikehold	19 040 333	193 375
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>19 040 333</b>	<b>193 375</b>

Prosjektvedlikehold gjelder tak- og fasaderehabilitering.

### Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 330	25 140
Kontorrekvisita, trykksaker	689	70
Generalforsamling/årsmøte	0	5 833
Bankgebyrer	704	672
Andre gebyrer	3 728	2 471
Tilskudd bomiljø	9 615	4 356
Dagligvarer	1 833	0
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>21 898</b>	<b>44 792</b>

### Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>4 329 129</b>	<b>3 149 245</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-17 681 668	1 289 082
Tilbakeført avskrivning	31 715	42 139
Opptak lån	18 000 000	0
Avdrag lån	-2 501 732	-151 336
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-2 151 686</b>	<b>1 179 885</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>2 177 444</b>	<b>4 329 129</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>2 177 444</b>	<b>4 329 129</b>

Org.nr: 948 061 570 - 128



## Ulstadløkken Borettslag - Noter 2024

### Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Sjøpelsug	Fast teknisk installasjon i bygninger	Fast teknisk installasjon i bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	589 527	10 909 594	312 189	221 694	87 201
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	589 527	10 909 594	312 189	221 694	87 201
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	93 656	201 222	26 160
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	589 527	10 909 594	218 533	20 472	61 041
Årets avskrivninger :	0	0	15 609	11 745	4 360
Antatt levetid i år :			20	10	20

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygning er oppført i 1918.

Rehabilitering er gjennomført i '97, '99, '00 og '05.

### Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	14	14
Bankinnskudd	2 404 479	4 338 435
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>2 404 493</b>	<b>4 338 449</b>

### Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>13 606 330</b>	<b>12 317 248</b>
Andelskapital 01.01	6 200	6 200
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
Annen egenkapital 01.01	13 600 130	12 311 048
Årets resultat	-17 681 668	1 289 082
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>-4 081 539</b>	<b>13 600 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>-4 075 339</b>	<b>13 606 330</b>

Andelskapitalen er kr 6 200,- fordelt på 62 andeler à kr 100,-.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Negativ egenkapital skyldes rehabiliteringen som er gjennomført i perioden 2023 - 2024 kr 19 233 708,- er vurdert som vedlikehold.

Det er estimert at rehabiliteringen er ferdig i 2025 med kostnader på ca. kr 19 500 000,- i tillegg. Totalkostnaden fremkommer i budsjettet for 2024 (30 000 000) og 2025 (9 900 000)

, totalt ca. kr 39 900 000,-. Bemerk også at tomt og bygning er verdsatt til anskaffelseskost som ikke reflekterer dagens verdi.

Org.nr: 948 061 570 - 128



## Ulstadløkken Borettslag - Noter 2024

### Note 12 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	11 580 984
Restgjeld 31.12	18 049 600

Pålydende pantstillelser var 40 049 600,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

### Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Byggelån - avdragsfritt til 30.06.2026 innfrielse 31.12.2065	Vedlikehold
Låne nummer:	90517362823	90517272514
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2018
Rentesats:	5.55 %	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2028	19.01.2024
Opprinneelig lånebeløp:	38 600 000	3 400 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 501 732
Avdrag i perioden:	0	2 501 732
Opptak i perioden:	18 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	18 000 000	0

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517362823	1	444 192	444 192
	1	308 594	308 594
	23	295 222	6 790 106
	35	285 403	9 989 105
	1	243 616	243 616
	1	224 394	224 394

Borettslaget har en låneramme på kr 38 600 000,- i Handelsbanken. Det er per 31.12.2024 utbetalt 18 000 000,- av lånet.

Org.nr: 948 061 570 - 128



Ulstadløkken Borettslag - Noter 2024

Note 14 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	49 600	49 600
Andre innskudd	2 700	2 700
<b>Sum innskudd</b>	<b>52 300</b>	<b>52 300</b>

Org.nr: 948 061 570 - 128



## Systemrevisjon Øst AS

Statautorisert revisor  
Havnegata 6  
7010 Trondheim  
Telefon 37 72 90 25  
E-post [ost@systemrev.no](mailto:ost@systemrev.no)  
Org.nr 987 464 415

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen/årsmøtet i  
Ulstedløkken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning 2024

### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Ulstedløkken Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 17 681 668. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettsvisende 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 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsvisende 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 utslåttede 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.



## 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/> revisjonsberetning

Trondheim, 7. mai 2025

Systemrevisjon Øst AS

Gunnar Schjølberg  
Statsautorisert revisor