



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	852 592 842
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTLAG
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

### 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:	Per Christian Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.04.2026

### 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, 27.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	8 623 307	8 175 349
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 623 307</b>	<b>8 175 349</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	325 185	303 209
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	402 008	410 142
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	21 559 872	6 172 977
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 287 066</b>	<b>6 886 327</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 663 759</b>	<b>1 289 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		225 141	221 461
Annen rentekostnad		573 107	111 097
<b>Netto finans</b>		<b>347 966</b>	<b>-110 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 011 725</b>	<b>1 399 386</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 011 725	1 399 386
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 011 725</b>	<b>1 399 386</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	24 541 098	24 541 098
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	574 945	976 953
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 116 044</b>	<b>25 518 051</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Kundefordringer		36 014	13 366
Andre fordringer		416 433	378 465
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 209 060	6 646 075
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 661 507</b>	<b>7 037 907</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 777 551</b>	<b>32 555 958</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 200</b>	<b>17 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 372 221	27 383 946
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 355 021</b>	<b>27 366 746</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>13 372 221</b>	<b>27 383 946</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	13 594 193	1 840 141
Øvrig langsiktig gjeld		3 089 300	3 089 300



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 683 493</b>	<b>4 929 441</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		690 903	202 770
Annen kortsiktig gjeld		30 933	39 801
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>721 836</b>	<b>242 571</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 405 330</b>	<b>5 172 012</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 777 551</b>	<b>32 555 958</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	16 683 493	4 929 441



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 403413

**Virksomheten**

Organisasjonsnummer: 852 592 842  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

**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: Per Christian Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2026

**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, 26.05.2026



Organisasjonsnr: 852 592 842  
UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	8 623 307	8 175 349
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 623 307</b>	<b>8 175 349</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	325 185	303 209
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	402 008	410 142
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	21 559 872	6 172 977
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 287 066</b>	<b>6 886 327</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 663 759</b>	<b>1 289 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		225 141	221 461
Annen rentekostnad		573 107	111 097
<b>Netto finans</b>		<b>347 966</b>	<b>-110 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 011 725</b>	<b>1 399 386</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 011 725	1 399 386
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 011 725</b>	<b>1 399 386</b>



Organisasjonsnr: 852 592 842  
UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES  
BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	24 541 098	24 541 098
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	574 945	976 953
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 116 044</b>	<b>25 518 051</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

Kundefordringer		36 014	13 366
Andre fordringer		416 433	378 465
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 209 060	6 646 075
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 661 507</b>	<b>7 037 907</b>

**SUM EIENDELER** **30 777 551** **32 555 958**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital  
Sum innskutt egenkapital **17 200** **17 200**

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital **13 372 221** **27 383 946**  
Sum opptjent egenkapital **13 355 021** **27 366 746**

**Sum egenkapital** **11** **13 372 221** **27 383 946**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til kredittinstitusjoner **12** **13 594 193** **1 840 141**  
Øvrig langsiktig gjeld **3 089 300** **3 089 300**

**Sum langsiktig gjeld** **16 683 493** **4 929 441**

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld **690 903** **202 770**  
Annen kortsiktig gjeld **30 933** **39 801**



Sum kortsiktig gjeld		721 836	242 571
Sum gjeld		17 405 330	5 172 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 777 551	32 555 958
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	16 683 493	4 929 441



Organisasjonsnr: 852 592 842  
UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES  
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



## Årsregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>6 795 336</b>	<b>5 420 232</b>
<b>B. Endring i disponible midler</b>		
Resultat hittil	-14 011 725	1 399 386
Tilbakeføring av avskrivning	402 008	410 142
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-316 651
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	11 754 053	-117 773
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-1 855 665</b>	<b>1 375 104</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>4 939 671</b>	<b>6 795 336</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	5 661 507	7 037 907
Kortsiktig gjeld	-721 836	-242 571
<b>C. Disponible midler</b>	<b>4 939 671</b>	<b>6 795 336</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	8 623 307	7 980 001	8 881 109	9 099 852
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>8 623 307</b>	<b>7 980 001</b>	<b>8 881 109</b>	<b>9 099 852</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	0	195 348	139 344	29 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>195 348</b>	<b>139 344</b>	<b>29 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>8 623 307</b>	<b>8 175 349</b>	<b>9 020 453</b>	<b>9 128 852</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	40 185	37 469	38 000	41 595
Styrehonorar	3	285 000	265 740	266 000	295 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	402 008	410 142	0	274 572
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		279 905	292 096	300 000	320 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 000 730	1 117 638	936 000	1 065 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 108 607	1 851 567	2 129 000	2 489 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	144 182	25 553	26 000	150 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	111 534	30 983	757 000	77 000
Reparasjon og vedlikehold	8	15 933 691	860 335	1 345 000	1 380 000
Revisjonshonorar		14 121	13 019	12 000	17 000
Forretningsførerhonorar		290 777	279 863	291 000	305 000
Andre honorar	9	112 363	235 797	40 000	112 000
Kontorkostnad		28 267	60 604	25 000	29 000
TV/bredbånd		959 950	893 912	917 000	1 207 320
Kontingent og gaver		8 600	9 120	9 000	9 000
Forsikring		544 123	481 118	573 000	592 000
Andre kostnader	10	23 022	21 372	28 000	21 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>22 287 066</b>	<b>6 886 327</b>	<b>7 692 000</b>	<b>8 385 387</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 663 759</b>	<b>1 289 022</b>	<b>1 328 453</b>	<b>743 465</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		225 141	221 461	0	0
Rentekostnad		573 107	111 097	656 018	718 349
<b>Netto finansposter</b>		<b>347 966</b>	<b>-110 364</b>	<b>656 018</b>	<b>718 349</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 011 725</b>	<b>1 399 386</b>	<b>672 435</b>	<b>25 116</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-14 011 725	1 399 386	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-14 011 725</b>	<b>1 399 386</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	6 000 000	6 000 000
Bygninger	4	17 882 098	17 882 098
Påkostninger	4	659 000	659 000
Andre driftsmidler	4	574 945	976 953
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 116 044</b>	<b>25 518 051</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanse felleskostnader		36 014	13 366
Andre kortsiktige fordringer		16 758	13 394
Forskuddsbetalte kostnader		399 675	365 071
Innestående konsernkonto og bank		5 209 060	6 646 075
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 661 507</b>	<b>7 037 907</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 777 551</b>	<b>32 555 958</b>



## Balanse 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		17 200	17 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 200</b>	<b>17 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 355 021	27 366 746
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 355 021</b>	<b>27 366 746</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>13 372 221</b>	<b>27 383 946</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	13 594 193	1 840 141
Borettsinnskudd		3 089 300	3 089 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 683 493</b>	<b>4 929 441</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 630	8 705
Leverandørgjeld		690 903	202 770
Påløpne renter		3 785	583
Annen kortsiktig gjeld		22 518	30 513
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>721 836</b>	<b>242 571</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 405 330</b>	<b>5 172 012</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 777 551</b>	<b>32 555 958</b>
Pantstillelser	13	16 683 493	4 929 441

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per Christian Larsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Zvezdana Malbasa  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristin Myhre-Nielsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jørgen Prytz  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ivelin Ivanov  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 809 205	6 838 090
3609 Leie parkering	517 188	509 328
3617 Leietillegg frysebokser	9 336	8 576
3618 Leietillegg strøm	173 094	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	418 304	394 222
3650 Innkrevde felleskostn. renter	468 645	109 504
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	227 535	120 281
<b>Sum</b>	<b>8 623 307</b>	<b>7 980 001</b>

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	151 966
3999 Andre inntekter	0	43 382
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>195 348</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	40 185	37 469
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	285 000	265 740
<b>Sum</b>	<b>325 185</b>	<b>303 209</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0



## Noter årsregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Avfallssystem	Avfallssystem	Vippebom	Infrastruktur 14 7 elbiplasser	Ladestolper fo elbillading	Varmekalbler i gårdeplan OR81
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	67 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	67 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 283 333	1 960 441	0	0	140 174	56 042
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	91 667	140 032	68 162	346 875	0	11 209
Årets avskrivninger :	137 500	210 047	0	0	9 345	13 450
Anskaffelsesår :	2016	2016	2017	2020	2020	2021
Antatt levetid i år :	10	10			5	5

	Infrastruktur for elbillading	Gressklipper	Kontor	Tomt	Boligeiendom	Brannvarslingsa
Anskaffelseskost pr.01.01 :	312 125	316 651	538 706	6 000 000	17 343 392	187 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	312 125	316 651	538 706	6 000 000	17 343 392	187 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	52 775	0	0	0	187 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	312 125	263 876	538 706	6 000 000	17 343 392	0
Årets avskrivninger :	0	31 665	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2024	2003	2007	2003	2005
Antatt levetid i år :		10				15

Borettslaget består av 172 andeler, og en næringsenhet.  
Eiendommer er oppført på g.nr 35, b.nr 56, 57 og 58 i Bærum i kommune. Eiertomt på 21 328 kvm.  
Borettslagets eiendommene er forsikret i Fremtind Forsikring AS, Polisenummer: 21052935.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 769
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	461 699	495 463
6360 Annet renhold	47 848	0
6361 Fast renhold	284 900	258 150
6362 Skadedyrutryddelse	25 588	18 631
6364 Matteleie	29 850	58 545
6391 Snømåking/strøing/feieing	45 706	34 550
6392 Containerleie/tømming	36 992	116 091
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	68 148	134 439
<b>Sum</b>	<b>1 000 730</b>	<b>1 117 638</b>



## Noter årsregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	316	0
6420 Lisenser og styretavla	143 866	25 553
<b>Sum</b>	<b>144 182</b>	<b>25 553</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	60 115	7 816
6525 IT utstyr	0	3 192
6540 Inventar	9 248	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	5 748
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	38 878	10 981
6552 Driftsmateriell	3 293	3 247
<b>Sum</b>	<b>111 534</b>	<b>30 983</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	6 875
6602 Vedlikehold VVS	35 088	78 695
6603 Vedlikehold elektro	1 034 773	167 208
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	312 288	130 253
6617 Vedlikehold brannvernustyr	158 718	127 515
6620 Vedlikehold utstyr	4 035	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	20 083	26 753
6630 Egenandel forsikring	10 000	9 724
6641 Malerarbeid	27 850	0
6642 Snekkerarbeid	0	87 476
6643 Glassarbeid/Vindu	7 730 937	32 500
6644 Fasade/balkonger	64 966	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	24 500	37 871
6648 Vedlikehold dører og porter	6 172 508	16 902
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	337 945	138 563
<b>Sum</b>	<b>15 933 691</b>	<b>860 335</b>

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

### Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	50 550	40 875
6716 Forsikringsmegler	61 813	60 875
6720 Juridisk honorar	0	725
6730 Teknisk honorar	0	133 322
<b>Sum</b>	<b>112 363</b>	<b>235 797</b>

Konto 6714 Tilleggsavtale Usbl-nøkkelen, utfakturering og råd ved låneopptak.



Noter årsregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

**Note 10 - Andre kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7718 Fellesarrangement	10 006	7 671
7719 Møter, div. styret	0	7 671
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 769	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	2 800	0
7770 Betalingskostnader	4 303	1 656
7772 Omkostninger inkasso	540	0
7773 Omkostninger innkreving	3 604	4 162
7795 Husleietap	0	211
<b>Sum</b>	<b>23 022</b>	<b>21 372</b>

Konto 7718 gjelder hovedsaklig innkjøp av juletre og servering til dugnad.



Noter årsregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 200	0	17 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 200</b>	<b>0</b>	<b>17 200</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	27 366 746	-14 011 725	13 355 021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>27 366 746</b>	<b>-14 011 725</b>	<b>13 355 021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>27 383 946</b>	<b>-14 011 725</b>	<b>13 372 221</b>



## Noter årsregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Utskiftning av vinduer/balkong	Rehabilitering av betong i garasjeanlegget	Kjøp av festetomt
Lånenummer:	15160247433	12121231369	12111621266
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2011	2007
Rentesats:	5.05 %	5.30 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2055	30.06.2036	16.01.2026
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	3 000 000	6 150 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 672 120	168 020
Avdrag i perioden:	120 756	105 927	19 264
Opptak i perioden:	12 000 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>11 879 244</b>	<b>1 566 193</b>	<b>148 757</b>
Saldo 5 år frem i tid:	10 864 867	927 224	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111621266	79	992	78 368
	20	910	18 200
	11	885	9 735
	1	867	867
	2	832	1 664
	1	792	792
	18	780	14 040
	6	698	4 188
	11	641	7 051
	11	618	6 798
	6	600	3 600
	6	566	3 396
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121231369	110	14 238	1 566 180
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160247433	79	79 257	6 261 303
	20	72 691	1 453 820
	10	70 702	707 020
	1	70 674	70 674
	1	69 258	69 258
	2	66 424	132 848
	1	63 236	63 236
	18	62 310	1 121 580
	6	55 744	334 464
	10	51 194	511 940
	1	51 167	51 167
	11	49 369	543 059
	6	47 925	287 550
	6	45 227	271 362



**Noter årsregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

Lånenr. 1211.16.21266 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm kjøp av festetomt. Lånet har flytende rente, 4 terminer i året og skal være innfridd i sin helhet i 2031.

Lånenr. 1212.12.31369 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm rehabilitering av garasjeanlegget. Lånet har flytende rente, 4 terminer og skal være innfridd i sin helhet i 2036.



Noter årsregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

**Note 13 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2025**

Bokført langsiktig gjeld	13 594 193
Innskuddskapital	3 089 300
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>16 683 493</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>24 541 098</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2 653 300. Tinglyst obligasjon på borettsinnskuddet er dermed lavere enn bokført verdi, som er kr 3 089 300.



Resultat og balanse med noter for Universitetstjenestemennenes borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Universitetstjenestemennenes borettslag**

Styreleder	Per Christian Larsen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Zvezdana Malbasa (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Ivelin Ivanov (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Kristin Myhre-Nielsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Jørgen Prytz (sign.)	26.03.2026



**KPMG AS**  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Universitetstjenestemennenes Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Universitetstjenestemennenes Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

Penneo Dokumentnrøkket: FN1TH-FU96U-U6D5H-XYQBT-UKEC2-XHR9P



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-03-27 13:48:53 UTC



QES



Penneo Dokumentmøkkel: FN1TH-PU96U-U6D5H-XYQBT-UKEC2-XHR9P

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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