



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 123 894
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

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, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 932123894

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		75 385 029	75 196 852
Sum inntekter		75 385 029	75 196 852
Kostnader			
Lønnskostnad		17 116	
Annen driftskostnad		5 873 224	756 575
Sum kostnader		5 890 340	756 575
Driftsresultat		69 494 689	74 440 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 383	3 887
Sum finansinntekter		11 383	3 887
Annen finanskostnad		29 805 952	3 325 207
Sum finanskostnader		29 805 952	3 325 207
Netto finans		-29 794 569	-3 321 320
Resultat før skattekostnad		39 700 121	71 118 957
Årsresultat		39 700 121	71 118 957
Totalresultat		39 700 121	71 118 957
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		39 700 121	71 118 957
Sum overføringer og disponeringer		39 700 121	71 118 957



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 054 650 000	1 054 650 000
Sum varige driftsmidler		1 054 650 000	1 054 650 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 054 650 000	1 054 650 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		298 523	4 185 716
Sum fordringer		298 523	4 185 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 099 296	379 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 099 296	379 029
Sum omløpsmidler		3 397 819	4 564 745
SUM EIENDELER		1 058 047 819	1 059 214 745

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		740 000	740 000
Sum innskutt egenkapital		740 000	740 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		110 811 158	71 111 037
Sum opptjent egenkapital		110 811 158	71 111 037
Sum egenkapital		111 551 158	71 851 037
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		521 830 000	561 780 000
Øvrig langsiktig gjeld		421 860 000	421 860 000
Sum annen langsiktig gjeld		943 690 000	983 640 000
Sum langsiktig gjeld		943 690 000	983 640 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 356 098	1 126 809
Leverandørgjeld		406 271	2 596 899
Annen kortsiktig gjeld		44 291	
Sum kortsiktig gjeld		2 806 661	3 723 708
Sum gjeld		946 496 661	987 363 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 058 047 819	1 059 214 745



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349411

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 932 123 894
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

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, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 932 123 894
ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		75 385 029	75 196 852
Sum inntekter		75 385 029	75 196 852
Kostnader			
Lønnskostnad		17 116	
Annen driftskostnad		5 873 224	756 575
Sum kostnader		5 890 340	756 575
Driftsresultat		69 494 689	74 440 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 383	3 887
Sum finansinntekter		11 383	3 887
Annen finanskostnad		29 805 952	3 325 207
Sum finanskostnader		29 805 952	3 325 207
Netto finans		-29 794 569	-3 321 320
Resultat før skattekostnad		39 700 121	71 118 957
Årsresultat		39 700 121	71 118 957
Totalresultat		39 700 121	71 118 957
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		39 700 121	71 118 957
Sum overføringer og disponeringer		39 700 121	71 118 957



Organisasjonsnr: 932 123 894
ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 054 650 000	1 054 650 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 054 650 000	1 054 650 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		298 523	4 185 716
Sum fordringer		298 523	4 185 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 099 296	379 029
Sum omløpsmidler		3 397 819	4 564 745
SUM EIENDELER		1 058 047 819	1 059 214 745
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		740 000	740 000
Sum innskutt egenkapital		740 000	740 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		110 811 158	71 111 037



Sum opptjent egenkapital	110 811 158	71 111 037
Sum egenkapital	111 551 158	71 851 037
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	521 830 000	561 780 000
Øvrig langsiktig gjeld	421 860 000	421 860 000
Sum annen langsiktig gjeld	943 690 000	983 640 000
Sum langsiktig gjeld	943 690 000	983 640 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 356 098	1 126 809
Leverandørgjeld	406 271	2 596 899
Annen kortsiktig gjeld	44 291	
Sum kortsiktig gjeld	2 806 661	3 723 708
Sum gjeld	946 496 661	987 363 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 058 047 819	1 059 214 745



Organisasjonsnr: 932 123 894
ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Note
3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 771

ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 18:00, "Verkstedet" hos OBOS Construction City, Standardveien 1..

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 møtet. 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

Etter sammenslåingen av Ulvenkroken 1 borettslag og Ulvenkroken 2 borettslag er Ulvenkroken 1 borettslag videreført som juridisk enhet. Av den grunn vil regnskapene for begge borettslagene for siste regnskapsår behandles og godkjennes på årsmøtet i Ulvenkroken 1 borettslag.

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 revisor
8. Kameraovervåkning
9. Ulven velforening
10. Oppdatering av vedtekter
11. Endre navn på borettslaget
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Glenn Eriksen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kari-Anne Bakke Lindland foreslått. Som protokoll vitner Glenn Eriksen og Sezar Dokic-Duran ble foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsregnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0916 ÅRSREGNSKAPET 2025 Ulvenkroken 2 BrI_rev.pdf

2. 916_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

3. 0771 Ulvenkroken 1 BrI_årsregnskap 2025.pdf

4. 771_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000,-



Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000,-

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

EY Norge, som i dag er borettslagets revisor, har inngått avtale med revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra om salg av deler av EY sin virksomhet rettet mot små og mellomstore bedrifter (SMB). Som del av denne avtalen overføres blant annet kontorene i Bodø og Ålesund, som i dag reviderer flere borettslag og sameier for OBOS.

Avtalen planlegges gjennomført 30. juni 2026. I forbindelse med transaksjonen er selskapet **TC Newco Norway IV AS** etablert som datterselskap av Ernst & Young AS. Selskapet vil overtas av Cedra Group Norge AS med virkning fra 1. juli 2026.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) velges som borettslagets revisor og generalforsamlingen samtykker til at kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS.

Sak 8

Kameraovervåkning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært flere bølger med tyverier og innbrudd, hvor øvrige tiltak ikke har vært tilstrekkelig. Kameraovervåkning anses som et vanlig og hensiktsmessig preventivt tiltak. Dette gjennomføres etter styrets vedtak. Kamera er i bruk med hell hos våre naboer i Ulven vest, Ulven T og Ulven Park.

Dette foreslås inntatt i kapittel 10 i vedtektene ved at kapitteloverskrift endres fra «10. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven» til «10. Utomhusarealer, søppelsuganlegg på Ulven og kameraovervåkning»

Nytt pkt 10-4 foreslås endret til «Det er tillatt med kameraovervåkning i fellesområder, herunder bodområder og beboergarasje.»

Gamle 10-4 blir 10-5.

Avhengig av vedtagelse av forslag rundt hhv velferdstilbud og kameraovervåkning, må overskriften redigeres, og punktene omnummereres.

Forslag til vedtak

Kameraovervåkning tillates og vedtektene oppdateres i tråd med beskrivelsen



Sak 9

Ulven velforening

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Den 03.05.2024 ble Ulven Velforening opprettet med formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være pådriver for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet på Ulven. Mer om velforeningen virke kan leses om i vedlegg 1.

I forbindelse med etableringen av Ulven velforening, og den videre utviklingen av et robust nærmiljø, er det behov for å oppdatere vedtektene i de enkelte boligselskapene på Ulven. Oppdateringen skal sikre en felles, solidarisk forpliktelse til å bidra til et godt nærmiljø gjennom deltakelse i foreningen.

Det foreslås derfor at følgende vedtektsendringer fremlegges boligselskapet for behandling på årsmøtet:

Vedtektenes Kapittel 10 blir endret med ny overskrift til

«Utomhusarealer, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud»

Det tillegges under kapittel 10 et nytt punkt:

«10-4 Velferdstilbud

Borettslaget er medlem av Ulven Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådriver for aktiviteter og kultur på Ulven med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne. Gjennom medlemskapet i velforeningen representerer borettslaget andelseiernes interesser i nærmiljøet. Borettslaget hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent i Velforeningen. Kontingenten som fastsettes per leilighet viderefaktureres seksjonene.

Årsmøtet i borettslaget skal oppnevne ved fast sak én representant til Velforeningens styre. Utmeldelse fra Ulven Velforening skal behandles i borettslagets årsmøte med gyldig vedtak.»

Nåværende punkt '10-4 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned til som pkt. 10-5.

Den foreslåtte vedtektsendringen er godkjent av OBOS, representert ved OBOS Samfunnsarena AS på vegne av Ulven AS.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres med tilknytning til velforening som angitt i beskrivelse

Sak 10

Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene pkt 1-2 (2) lyder «Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.»

Dette foreslås endret til «Valg og endring av forretningsfører avgjøres av årsmøtet.»



Begrunnelse

Dette er en historisk standardformulering OBOS har medtatt i sine vedtekter som presenteres nye borettslag.

Vedtekter er primært ment å regulere forholdet mellom andelseierne internt i selskapet, og binder som sådan ikke selskapet mot tredjeparter. Vanligvis ligger avtaler, alminnelig drift og forvaltning under styret.

Det er ingen grunn til at en markedsaktør skal settes i en slik særstilling som vedtektene gjør, hvilket kompliserer vanlige anbudsrunder og drift i et marked med konkurranse.

Valg av, og bytte av revisor er etter loven tillagt generalforsamlingen. Dette avgjøres med simpelt flertall. Det er ingen grunn til at det skal være strengere krav til valg av forretningsfører enn valg av revisor. Som nevnt vil et slikt valg naturlig tilligge styret som vanlig forvaltning, men for å balansere hensynet til grundig saksbehandling foreslås avgjørelsen, i likhet med revisorvalg, å være opp til årsmøtet med simpelt flertall.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres i tråd med beskrivelse

Sak 11

Endre navn på borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter sammenslåingen foreslår styret å endre navn fra Ulvenkroken 1 borettslag til Ulvenkroken borettslag. Altså dropp 1-tallet. Vedtektene oppdateres.

Forslag til vedtak

Borettslaget endrer navn til Ulvenkroken borettslag.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Glenn Eriksen (gjenvalg)

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Mathias Hauknes (gjenvalg)
- Marie Holmstrøm Storbukås



Har nå 4års erfaring som styremedlem i styret der vi bodde tidligere (står ut mai 2026). Både i borettslaget som er ett hus og garasjestyret som var delt med 4 andre hus. Har jobbet aller mest med garasjestyret, hvor jeg har hatt ansvar for besvarelse på mail samt kontroll på garasjeporten og tilgang, og oversikt på eiere. Men også andre ting. Har kjennskap til vibbo, styrerommet. Har mye erfaring da vi kommer fra ett annet OBOS prosjekt (ferdigstilt i 2018) og kan være ett godt bidrag i hva man bør tenke på, og passe på i ett relativt nytt boligprosjekt.

- Sezar Dokic-Duran (gjenvalg)
- Sten Rune Kristiansen (gjenvalg)

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tord Fjermestad

Tord var med som beboer representant og har stor interesse for å jobbe med styrearbeid og han er en som kan bidra på flere områder.

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Glenn Eriksen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erik Mathias Hauknes



Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING 2025/2026

Ulvenkroken1 Borettslag

Årsmøte 18. mars 2026

1. Styrets sammensetning og organisering

Ulvenkroken1 borettslag består av 180 leiligheter og har OBOS som forretningsfører.

Frem til 31.12.2025 var eiendommen organisert som to borettslag. Dette innebar at styret i en lengre periode håndterte drift og administrasjon parallelt for begge enheter.

Styret i Ulvenkroken2 frem til 31.12.2025:

- Glenn – Styreleder
- Sten – Nestleder
- Viviana – Styremedlem
- Thomas – Varamedlem

Styret etter sammenslåingen (Ulvenkroken1):

- Glenn – Styreleder
- Sten – Nestleder
- Erik – Styremedlem
- Sezar – Styremedlem

Fra 01.01.2026 er vi samlet som ett borettslag – Ulvenkroken1.

2. Styrets arbeid – høy aktivitet og betydelig merarbeid

Året har vært preget av svært høy aktivitet og et omfattende arbeidsomfang.

Det å være organisert som to borettslag har medført:

- Doble styremøter
- Doble avtaler
- Dobbel fakturering
- Omfattende kontroll og kvalitetssikring av leverandøravtaler
- Ekstra administrativ oppfølging

Styret har brukt betydelige ressurser på å rydde opp i avtalestrukturer, sikre korrekt fakturering og sørge for at borettslaget har trygge, langsiktige og økonomisk forsvarlige avtaler.

Dette arbeidet har vært nødvendig for å skape en stabil og profesjonell drift fremover.

3. Sammenslåingen – en viktig milepæl

Sammenslåingen har vært en av de mest krevende og tidkrevende prosessene i perioden. Opprydding i doble avtaler, leverandørforhold og økonomiske strukturer har krevd grundighet og tett oppfølging.

Fra 01.01.2026 står vi samlet som Ulvenkroken1. Dette gir:



- Enklere administrasjon
- Bedre økonomisk oversikt
- Mer effektiv drift
- Et sterkere og mer samlet borettslag

Styret anser dette som en viktig og riktig beslutning for fremtiden.

4. Ekstraordinært årsmøte og etablering av treningsrom

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte hvor det med overveldende flertall ble vedtatt å etablere treningsrom i garasjen.

Treningsrommet er nå ferdigstilt og i full drift, med over 100 medlemmer. Tiltaket har vært svært godt mottatt og bidrar positivt til både trivsel, fellesskap og verdiutvikling i borettslaget.

Dette viser at Ulvenkroken1 ikke bare handler om drift – men også om å utvikle bomiljøet.

5. Sikkerhet – et prioritert satsningsområde

Trygghet for beboerne har vært et tydelig fokusområde.

Følgende tiltak er gjennomført:

- Installasjon av Salto adgangssystem på alle fellesdører
- Bytte av sylindere på alle fellesdører
- Montering av forbedret sikring, inkludert innbruddsbeslag og alarmer
- Installasjon av to bomber ved innkjøring til borettslaget

Tiltakene bidrar til økt kontroll, redusert uønsket ferdsel og et tryggere bomiljø for alle.

6. Reklamasjoner og ettårsbefaring

Oppfølging av reklamasjoner har vært omfattende og krevende. Styret har hatt tett dialog med entreprenører og leverandører for å sikre at feil og mangler blir fulgt opp og utbedret.

Det er også gjennomført ettårsbefaring, og videre oppfølging av avvik har vært en viktig del av styrets arbeid.

Dette arbeidet handler om å ivareta borettslagets verdier og sikre kvalitet på leveransene.

7. Internettavtale – betydelig økonomisk besparelse

Styret har over lengre tid arbeidet med reforhandling av internettavtalen.

Resultatet er en svært gunstig avtale hvor prisen er redusert fra kr 299 til kr 129 per måned per boenhet med hastighet på 1000/1000 Mbps.

Dette gir en årlig besparelse på kr 2.040 per husstand, og samlet sett en betydelig økonomisk gevinst for fellesskapet.

Dette viser viktigheten av aktiv avtaleoppfølging og grundig forhandlingsarbeid.

8. Avslutning – et år med arbeid, utvikling og retning

Året har vært preget av:

- Høy arbeidsinnsats
- Strukturarbeid og opprydding



- Sikkerhetstiltak
- Økonomisk ansvarlighet
- Utvikling av bomiljøet

Styret har hatt fokus på både profesjonalitet i drift, økonomisk kontroll og utvikling av et godt fellesskap.

Vi takker beboerne for engasjement, innspill og tillit – og ser frem til et nytt år hvor vi sammen videreutvikler Ulvenkroken1 borettslag.



ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 932124092, KLIENTNR. 916

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		137 001	148 880
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 654 357	-11 879
Tilført bygning	11	-164 767 750	0
Opptak lån	14	117 540 000	
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-10 390 000	0
Tilført borettsinnskudd	15	47 227 750	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	18	-52 607	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		211 750	-11 879
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		348 751	137 001
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		889 560	137 274
Kortsiktig gjeld		-540 810	-273
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		348 750	137 001



ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 932124092, KLIENTNR. 916

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader	2	5 751 294	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 447 752	0	1 847 000	1 847 000
Andre inntekter		0	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 199 046	1 000	1 847 000	1 847 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-352	0	-5 000	-12 000
Styrehonorar	4	-2 500	0	-35 000	-83 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 956	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-53 985	0	-72 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-217 738	-2 090	-246 000	-209 000
Forsikringer		0	0	0	-23 000
Kostnader sameie		-640 038	0	-1 039 000	-1 062 000
Energi/fyring	7	-63 830	0	-80 000	-65 000
Andre driftskostnader	8	-201 144	-4 628	-179 000	-162 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 186 586	-13 674	-1 676 000	-1 666 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:					
		6 012 460	-12 674	171 000	181 000
Innbetalt andel fellesgjeld		10 390 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		16 402 460	-12 674	171 000	181 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 192	795	0	0
Finanskostnader	10	-5 751 296	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 748 104	795	0	0
ÅRSRESULTAT		10 654 357	-11 879	171 000	181 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-11 879		
Til annen egenkapital:		10 654 357	0		



ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 932124092, KLIENTNR. 916

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	164 767 750	0
Tomt		31 132 250	31 132 250
Andel egenkapital i fellesanlegg		52 607	0
SUM ANLEGGSMIDLER		195 952 607	31 132 250
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		6 240	5 025
Andre kortsiktige fordringer	12	43 739	0
Driftskonto OBOS-banken		864 255	132 249
SUM OMLØPSMIDLER		914 234	137 274
SUM EIENDELER		196 866 841	31 269 524
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 5000		160 000	160 000
Annen egenkapital	13	10 631 357	-22 999
SUM EGENKAPITAL		10 791 357	137 001
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	107 150 000	0
Borettsinnskudd	15	78 360 000	31 132 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		185 510 000	31 132 250
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 858	273
Påløpte renter		30 237	0
For mye ovf fra OBOS Factoring		24 674	0
Annen kortsiktig gjeld	16	466 715	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		565 484	273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 866 841	31 269 524
Pantstillelse	17	195 900 000	1 450 000 000
Garantiansvar	18	43 424	0



Oslo, 06.03.2026

Styret i Ulvenkroken 2 Borettslag

Sten Rune Kristiansen

Viviana Bjerkeli Vega

Glenn Eriksen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-sikk 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 verdi-forningelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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

andelseiernes 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.

Andelseierne 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

Felleskostnader	1 447 752
Kapitalkostnader IN	5 739 041
Reg.kapitalkostnader IN	12 253
Fratrekk kapitalkostnader	-5 751 294
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 447 752

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-352
SUM PERSONALKOSTNADER	-352

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-2 500
SUM STYREHONORAR	-2 500
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 440

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 000
SUM REVISJONSHONORAR	-7 000

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-41 104
Drift/vedlikehold elektro	-10 617
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-548
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 889
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 573
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-85 965
Kostnader dugnader	-230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-217 738

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

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-62 919
Andre fyringskostnader	-910



SUM ENERGI / FYRING	-63 830
----------------------------	----------------

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-11 325
Renhold ved firmaer	-130 269
Andre driftskostnader	-38 786
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 440
Andre kontorkostnader	-5 128
Kontingenter	-9 920
Bank- og kortgebyr	-2 253
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-239

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 144
----------------------------------	-----------------

NOTE 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 185
Andre renteinntekter	7

SUM FINANSINTEKTER	3 192
---------------------------	--------------

NOTE 10**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-5 330 166
Andre rentekostnader	-421 129

SUM FINANSKOSTNADER	-5 751 296
----------------------------	-------------------

NOTE 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	164 767 750
------------------------	-------------

SUM BYGNINGER	164 767 750
----------------------	--------------------

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	43 739
--------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 739
---	---------------

NOTE 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	241 357
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2025	10 390 000
Reduksjon EK fra IN	0

SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 631 357
------------------------------	-------------------

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.



Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 28.02.30

Opprinnelig 2025 -117 540 000

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, IN 10 390 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -107 150 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

låneprosjektene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2030.

Leilighetsnr

Første avdrag er 28/02-2030.

1017	800
1006, 1009	2 700
1014	2 800
1022, 1030	2 900
1029	3 000
1015, 1013, 1021	3 500
1023	3 600
1031	3 800
1001	4 000
1024	4 100
1025	4 200
1002	4 400
1008, 1010, 1018	4 500
1026, 1016	4 600
1004	4 700
1012, 1032	4 800
1020	4 900
1028	5 000
1027	5 100
1003, 1011	5 300



NOTE 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd 2024	-31 132 250	
Borettsinnskudd tilført 2025	-47 227 750	
SUM BORETTSINNSKUDD		-78 360 000

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld		-466 715
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-466 715

NOTE 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 360 000
Pantelån	107 150 000
Beregnete IN forpliktelser	10 390 000
TOTALT	195 900 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	164 767 750
Tomt	31 132 250
TOTALT	195 900 000

NOTE 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1924 / 14384 deler av Ulvenkroken Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet. Dette utgjør kr 43 424.

Selskapets andel i Ulvenkroken Eierseksjonssameie vises i balansen, under eiendelssiden, som "andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftskostnadene i Ulvenkroken Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ulvenkroken 2 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulvenkroken 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 10. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor



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."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-10 14:11:12 UTC



QES



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

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

Vedlegg 2

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.

23 av 38

916_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf



ÅRSREGNSKAPET

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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes at budsjettet tar hensyn til et fullt driftsår.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etablering av trimrom etter vedtak i generalforsamling 11. september 2025.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 591 158.

Budsjett 2026

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 en økning av felleskostnader på 10 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 932123894, KLIENTNR. 771

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		841 037	732 080
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		39 700 121	71 118 957
Tilført bygg		0	-883 657 250
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-39 950 000	-71 010 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	632 790 000
Tilført borettsinnskudd		0	250 867 250
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-249 879	108 957
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		591 158	841 037
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 397 819	4 564 745
Kortsiktig gjeld		-2 806 661	-3 723 708
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		591 158	841 037



ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 932123894, KLIENTNR. 771

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	29 805 952	3 412 228	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 599 078	771 624	7 480 000	9 908 000
Andre inntekter	3	30 000	3 000	0	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		35 435 029	4 186 852	7 480 000	10 108 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 116	0	-21 000	-67 000
Styrehonorar	5	-15 000	0	-150 000	-473 000
Revisjonshonorar	6	-11 430	-6 956	-20 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-129 970	-20 940	-179 000	-134 000
Konsulenthonorar		0	0	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-735 412	-18 665	-634 000	-820 000
Forsikringer		0	0	0	-131 000
Kommunale avgifter	8	-392 659	-35 391	-5 707 000	-300 000
Kostnader sameie		-3 943 200	-593 600	-100 000	-7 043 200
Energi/fyring	9	-272 103	-40 595	0	-280 000
TV/Bredbånd				-44 000	
Andre driftskostnader	10	-388 450	-40 428	-403 000	-380 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 890 340	-756 575	-7 308 000	-9 655 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:					
		29 544 689	3 430 277	172 000	453 000
Innbetalt andel fellesgjeld		39 950 000	71 010 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		69 494 689	74 440 277	172 000	453 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 383	3 887	0	0
Finanskostnader	12	-29 805 952	-3 325 207	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 794 569	-3 321 320	0	0
ÅRSRESULTAT		39 700 121	71 118 957	172 000	453 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		39 700 121	71 118 957		
Reduksjon udekket tap			7920		



ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 932123894, KLIENTNR. 771
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	883 657 250	883 657 250
Tomt		170 992 750	170 992 750
SUM ANLEGGSMIDLER		1 054 650 000	1 054 650 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		25 323	1 864
Andre kortsiktige fordringer	14	273 200	4 183 852
Driftskonto OBOS-banken		3 099 296	379 029
SUM OMLØPSMIDLER		3 397 819	4 564 745
SUM EIENDELER		1 058 047 819	1 059 214 745
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 148 * 5 000		740 000	740 000
Annen egenkapital	15	110 811 158	71 111 037
SUM EGENKAPITAL		111 551 158	71 851 037
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	521 830 000	561 780 000
Borettsinnskudd	17	421 860 000	421 860 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		943 690 000	983 640 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		406 271	2 596 899
Påløpte renter		2 356 098	1 126 809
Energiavregning	18	2 053	0
Annen kortsiktig gjeld	19	42 238	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 806 661	3 723 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 058 047 819	1 059 214 745
Pantstillelse	20	1 054 650 000	2 504 650 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026

Styret i Ulvenkroken 1 Borettslag

Glenn Eriksen

Sten Rune Kristiansen

Erik Mathias Hauknes

Sezar Dokic-Duran

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-føringelse. 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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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

andelseierne 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.

Andelseierne 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**

Felleskostnader	5 599 078
Kapitalkostnader IN I	30 072 679
Reg.kapitalkostnader IN I	-266 728
Fratrekk kapitalkostnader	-29 805 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 599 078

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling fra Ulven Bolig AS for småskader på heiser fra ferdigbefaring	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	30 000

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 116
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 116

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 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-15 000
SUM STYREHONORAR	-15 000

I tillegg har styret fått dekket bevertning og julebord (inkludert under andre driftskostnader)

	-8 946
--	--------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-11 430
SUM REVISJONSHONORAR	-11 430

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 527
Drift/vedlikehold elektro	-13 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-186 095
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-220 523
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 852
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 608
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 961
Kostnader dugnader	-1 710
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-735 412

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

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

Renovasjonsgebyr	-392 659
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-392 659

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-272 103
SUM ENERGI / FYRING	-272 103

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse utstyr	-680
Annet driftsmateriale	-5 208
Vakthold	-8 910
Renhold ved firmaer	-255 907
Andre driftskostnader	-57 653
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 946
Andre kontorkostnader	-9 545
Kontingenter	-29 280
Bank- og kortgebyr	-3 185
Øreavrunding	15
Velferdskostnader	-4 681
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-388 450

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 383
SUM FINANSINTEKTER	11 383

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-29 805 952
SUM FINANSKOSTNADER	-29 805 952

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	883 657 250
SUM BYGNINGER	883 657 250

Gnr. 1227 bnr. 520

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kostnader 2025 Ulvenkroken 2 Borettslag	38 087
Kostnader Ulven Bolig AS 2025	186 095
Avregningskonto IN-lån, for lite innbetalte kapitalkostnader 31.12.25	49 018
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	273 200

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

Opptjent egenkapital	-148 842
Egenkapital fra IN tidligere	71 010 000
Egenkapital fra IN 2025	39 950 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	110 653 652

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. 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**

DNB

Renter 31.12: 5,15, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2024	-632 790 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	71 010 000
Nedbetalt i år, IN	39 950 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-521 830 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.12.2029.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe.

Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.

Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr**Dnb Bank ASA****Første avdrag er 30/12-2029**

Etter dette er potensiell endring i felleskostnader.

1012	1 400
1008	1 650
1003, 1006, 1011, 1016	1 750
2006, 3006, 9011	1 800



5006	1 850
6006	1 900
8006	1 950
1004, 2008, 3015	2 150
3008, 7008	2 200
1015, 2003, 2015	2 250
2004, 2012, 2016, 3003, 5008	2 300
2011, 3004, 3012, 3016, 4003, 4015	2 350
6008	2 350
3011, 4004, 4016, 5012, 5015	2 400
4011, 5004, 5016, 6003, 6004, 6012	2 450
6015	2 450
6011, 6016, 7004, 7012, 7015, 8008	2 500
7011, 7016	2 550
8012, 8015	2 600
8003, 8004, 8011, 8016, 10011	2 650
9016	2 700
10016	2 850
9012	3 000
9015	3 050
10012	3 350
1010, 10015	3 400
2010	3 450
2005, 3005, 3010, 4005, 5010, 6010	3 500
7005, 7010, 8005, 8010, 9010, 10010	3 500
1007, 1014, 1017, 2014, 2017, 3007	3 550
3013, 3014, 4013, 4014, 4017	3 550
5007, 5013, 5014, 6013, 6014, 6017	3 550
7007, 7013, 7014, 7017, 8007, 8013	3 550
8014, 8017, 9017, 10017	3 550
1001, 1002, 1009, 2001, 2002, 2009	3 600
3001, 3002, 4001, 4002, 5001, 5002	3 600
6001, 6002, 6009, 7001, 7002	3 600
7009, 8001, 8002, 8009	3 600
1013, 2007, 3009, 3017, 6005	3 700
6007	3 800
1005	4 400
5005	4 450

NOTE 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-421 860 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-421 860 000

NOTE 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 910 053
SUM INNTEKTER	-1 910 053

**KOSTNADER**

Energikostnader	1 908 000
SUM ENERGIAVREGNING	1 908 000

SUM ENERGIAVREGNING	-2 053
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Negativ saldo konto 1500 kundefordringer	-42 238
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-42 238

NOTE 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	421 860 000
Pantelån	521 830 000
Beregnete IN forpliktelser	110 960 000
TOTALT	1 054 650 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	883 657 250
Tomt	170 992 750
TOTALT	1 054 650 000



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ulvenkroken 1 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulvenkroken 1 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 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 enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Vedlegg 4

34 av 38

771_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 03. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor



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."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 23:51:46 UTC



QES



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

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

Vedlegg 4

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

36 av 38

771 UAVHENGIG REVISORS_BERETNING.pdf



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

Selskapsnummer: 771 Selskapsnavn: ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim