



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 059 698
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl Nittedal
Mattias skytters vei 1
1482 NITTEDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anita Sørлие
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3	3 185 195	2 950 075
Sum inntekter		2 569 007	2 333 984
Kostnader			
Lønnskostnad	4	113 559	119 078
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11	1 605 876	2 560 096
Sum kostnader		1 719 435	2 679 171
Driftsresultat		1 465 760	270 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 958	17 030
Sum finansinntekter		16 958	17 030
Annen rentekostnad		331 945	274 843
Sum finanskostnader		331 945	274 843
Netto finans		314 987	257 812
Ordinært resultat før skattekostnad		1 150 773	13 088
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 150 773	13 088
Årsresultat		1 150 773	13 088
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 150 773	13 091
Sum overføringer og disponeringer		1 150 773	13 091



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	47 819 786	47 819 786
Sum varige driftsmidler		47 819 786	47 819 786
Sum anleggsmidler		47 819 786	47 819 786
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 430	97 517
Andre fordringer		158 595	146 690
Sum fordringer		167 025	244 207
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		638 856	845 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		638 856	845 955
Sum omløpsmidler		805 881	1 090 161
SUM EIENDELER		48 625 667	48 909 947
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 446 542	10 295 769
Sum opptjent egenkapital		11 442 842	10 292 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	12	11 446 542	10 295 769
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 639 334	6 117 427
Øvrig langsiktig gjeld	13	31 291 731	31 907 920
Sum annen langsiktig gjeld		36 931 065	38 025 347
Sum langsiktig gjeld		36 931 065	38 025 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		179 964	458 288
Skyldige offentlige avgifter		2 901	12 411
Annen kortsiktig gjeld		65 194	118 132
Sum kortsiktig gjeld		248 060	588 831
Sum gjeld		37 179 125	38 614 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 625 667	48 909 947
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	36 931 065	38 025 348



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 424502

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 059 698
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl Nittedal
Mattias skytters vei 1
1482 NITTEDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anita Sørli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 984 059 698
ULVERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2, 3	3 185 195	2 950 075
Sum inntekter		2 569 007	2 333 984
Kostnader			
Lønnskostnad	4	113 559	119 078
Annen driftskostnad	6, 7, 8, 9, 1	1 605 876	2 560 096
Sum kostnader		1 719 435	2 679 171
Driftsresultat		1 465 760	270 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 958	17 030
Sum finansinntekter		16 958	17 030
Annen rentekostnad		331 945	274 843
Sum finanskostnader		331 945	274 843
Netto finans		314 987	257 812
Ordinært resultat før skattekostnad		1 150 773	13 088
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 150 773	13 088
Årsresultat		1 150 773	13 088
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 150 773	13 091
Sum overføringer og disponeringer		1 150 773	13 091



Øvrig langsiktig gjeld	13	31 291 731	31 907 920
Sum annen langsiktig gjeld		36 931 065	38 025 347
Sum langsiktig gjeld		36 931 065	38 025 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		179 964	458 288
Skyldige offentlige avgifter		2 901	12 411
Annen kortsiktig gjeld		65 194	118 132
Sum kortsiktig gjeld		248 060	588 831
Sum gjeld		37 179 125	38 614 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 625 667	48 909 947
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	36 931 065	38 025 348



Organisasjonsnr: 984 059 698
ULVERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.03

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2024 Ulverud Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	501 330	662 382
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 150 773	13 091
Kjøp / salg anleggsmidler	0	53 071
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-478 093	388 878
Endringer i andre langsiktige poster	-616 189	-616 091
B. Årets endring disponible midler	56 491	-161 052
C. Disponible midler	557 821	501 330
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	805 881	1 090 161
Kortsiktig gjeld	-248 060	-588 831
C. Disponible midler	557 821	501 330

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



Resultatregnskap 2024 Ulverud Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 541 363	2 283 984	2 365 796	2 522 000
Sum leieinntekt		2 541 363	2 283 984	2 365 796	2 522 000
Andre inntekter					
Tilskudd	2	0	50 000	0	0
Diverse inntekt	3	27 643	0	0	0
Sum annen inntekt		27 643	50 000	0	0
Sum inntekt		2 569 007	2 333 984	2 365 796	2 522 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	18 559	34 078	12 000	14 000
Styrehonorar	4	95 000	85 000	95 000	95 000
Driftskostnad					
Energikostnad		28 938	24 797	23 000	25 000
Kostnad eiendom/lokale	6	224 881	160 017	202 500	212 000
Kommunale avgifter/renovasjon		406 265	366 551	418 000	456 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	411	8 050	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 153	10 441	5 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	9	262 421	1 333 212	155 000	155 000
Revisjonshonorar		6 019	5 748	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar		112 475	77 945	112 000	117 000
Andre honorar	10	41 002	17 799	12 000	25 000
Kontorkostnad		0	1 922	2 000	2 000
TV/bredbånd		244 955	243 201	243 756	244 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		513	2 617	0	0
Kontingent og gaver		11 100	13 898	14 000	11 000
Forsikring		164 677	187 387	167 000	182 000
Eiendomsskatt		92 304	100 053	105 000	110 000
Andre kostnader	11	5 762	6 458	8 000	8 000
Sum kostnad		1 719 435	2 679 171	1 586 256	1 670 000
Driftsresultat før IN		849 572	-345 188	779 540	852 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		616 189	616 091	0	0
Driftsresultat etter IN		1 465 760	270 903	779 540	852 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 958	17 030	0	0
Rentekostnad		331 945	274 843	302 000	306 000
Netto finansposter		314 987	257 812	302 000	306 000
Årsresultat		1 150 773	13 091	477 540	546 000
Overført til/fra annen egenkapital		1 150 773	13 091	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 150 773	13 091	0	0



Balanse 2024 Ulverud Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	8 000 000	8 000 000
Bygninger	5	39 340 553	39 340 553
Påkostninger	5	479 233	479 233
Sum anleggsmidler		47 819 786	47 819 786
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 430	59 945
Kundefordringer		0	37 572
Forskuddsbetalte kostnader		158 595	146 690
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		638 856	845 955
Sum omløpsmidler		805 881	1 090 161
SUM EIENDELER		48 625 667	48 909 947



Balanse 2024 Ulverud Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 442 842	10 292 069
Sum opptjent egenkapital		11 442 842	10 292 069
Sum egenkapital	12	11 446 542	10 295 769
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	5 639 334	6 117 427
Borettsinnskudd		23 950 000	23 950 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	7 341 731	7 957 920
Sum langsiktig gjeld		36 931 065	38 025 348
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 971	0
Leverandørgjeld		179 964	458 288
Skyldig off. myndigheter		2 901	12 411
Påløpne renter		22 996	23 584
A konto til avregning		4 500	4 500
Annen kortsiktig gjeld		32 727	90 048
Sum kortsiktig gjeld		248 060	588 831
Sum gjeld		37 179 125	38 614 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 625 667	48 909 947
Pantstillelser	14	36 931 065	38 025 348

Sted: _____

Dato: _____

Anita Sørli
Styreleder_____
Martine Stenbakken
Styremedlem_____
Hege Bergersen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2024 Ulverud Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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. 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.

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

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittring framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2024 Ulverud Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 534 032	1 480 968
3618 EI-billading	13 540	6 338
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	180 856	92 796
3650 Innkrevde felleskostn. renter	327 787	258 116
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	485 149	445 766
Sum	2 541 363	2 283 984

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd på 50 000 fra USBL gjelder oppgradering av uteområdet.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	27 643	0
Sum	27 643	0

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønssystemet	3 960	16 940
5150 Påløpne feriepenger	566	2 422
5400 Arbeidsgiveravgift	13 953	14 374
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	80	342
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	95 000	85 000
Sum	113 559	119 078

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,03.



Noter årsregnskap 2024 Ulverud Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	El-bil Infrastruktur	El-bil Infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 340 553	8 000 000	532 304	-53 071
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 340 553	8 000 000	532 304	-53 071
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 340 553	8 000 000	532 304	-53 071
Anskaffelsesår :	2003	2002	2022	2023
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 37 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 3, b.nr 603, i Nittedal kommune. Eiertomt på 6 154,4 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr.560446.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 500	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	187 500	65 120
6341 Brannalarm	984	2 854
6360 Annet renhold	17 808	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	45 103
6392 Containerleie/tømming	7 387	6 699
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 703	40 241
Sum	224 881	160 017

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	411	8 050
Sum	411	8 050

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 392
6540 Inventar	4 153	2 924
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 864
6552 Driftsmateriell	0	2 261
Sum	4 153	10 441



Noter årsregnskap 2024 Ulverud Borettslag

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	157 725	119 391
6602 Vedlikehold VVS	3 519	-22 955
6603 Vedlikehold elektro	14 444	104 098
6610 Andre vaktmestertjenester	9 050	35 690
6613 Vedlikehold utvending anlegg	3 199	9 953
6617 Vedlikehold brannvernustyr	11 274	9 394
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	754	3 317
6642 Snekkerarbeid	0	3 332
6648 Vedlikehold dører og porter	17 132	1 050 991
6663 Vedlikehold ventilasjon	45 325	0
Sum	262 421	1 333 212

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	41 002	17 799
Sum	41 002	17 799

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler lønn, IN, nøkkel og epost i portalen, fakturering og bistand låneopptak.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 844	4 144
7719 Møter, div. styret	0	639
7770 Betalingskostnader	971	1 034
7773 Omkostninger innkreving	2 281	451
7790 Andre kostnader	1	589
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	664	-399
Sum	5 762	6 458

Konto 7718 gjelder kjøp av mat, drikker til dugnad, blomster til generalforsamling, etc



Noter årsregnskap 2024 Ulverud Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 700	0	3 700
Sum innskutt egenkapital	3 700	0	3 700
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 292 069	1 150 773	11 442 842
Sum opptjent egenkapital	10 292 069	1 150 773	11 442 842
Sum egenkapital	10 295 769	1 150 773	11 446 542



Noter årsregnskap 2024 Ulverud Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Kreditor:		
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	
Lånenummer:	16367492310	50108016873
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2003
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Betingelser:	pr. kvartal flytende renter	
Beregnet innfridd:	30.07.2033	30.11.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	23 600 000
Lånesaldo 01.01:	2 451 421	3 666 006
Avdrag i perioden:	194 231	283 862
Lånesaldo 31.12:	2 257 190	3 382 144
Saldo 5 år frem i tid:	1 104 065	1 696 154
Andelssaldo 01.01:	0	7 957 920
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	616 189
Andelssaldo 31.12:	0	7 341 731
Sum pantegjeld for lån:	2 257 190	10 723 875

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367492310	4	77 179	308 716
	3	67 888	203 664
	14	66 614	932 596
	10	59 420	594 200
	1	44 134	44 134
	2	36 754	73 508
	3	33 457	100 371
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 50108016873	5	318 081	1 590 405
	2	272 641	545 282
	1	212 899	212 899
	2	204 481	408 962
	1	204 282	204 282
	1	159 041	159 041
	2	113 600	227 200
	1	34 080	34 080



Noter årsregnskap 2024 Ulverud Borettslag

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2024 Ulverud Borettslag

Note 14 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	12 981 065
Innskuddskapital	23 950 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	36 931 065
Bokført verdi av pantsatt eiendom	47 819 786

Borettslagets langsiktige gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og sikret ved pantobligasjon pålydende kr. 26 190 000.



Resultat og balanse med noter for Ulverud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ulverud Borettslag

Styreleder	Anita Sørlie (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Hege Bergersen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Martine Stenbakken (sign.)	20.02.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ulverud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulverud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

© 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

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo document key: 25LDG-65TOX-173IK-4EUHS-TNOVB-MC62B



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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 25LDG-65T0X-173IK-4EUHS-TNOVB-MC62B



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."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-26 11:38:16 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 25LDG-65TOX-173IK-4EUHS-TNOVB-MC62B

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.