



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 786 159
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARENA PARK II ARENDAL BORETTSLAG
Forretningsadresse: Strømsbuveien 7H
4836 ARENDAL

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: Karine Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 911 793	8 838 790
Sum inntekter		8 911 793	8 838 790
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	124 536	101 985
Annen driftskostnad	1,4,5	7 444 914	3 581 547
Sum kostnader		7 569 450	3 683 532
Driftsresultat		1 342 343	5 155 258
Annen finansinntekt		88 141	31 095
Annen finanskostnad		3 423 532	3 622 030
Netto finans			
Årsresultat	6,7	-1 993 049	1 564 323
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 993 049	-1 564 323
Sum overføringer og disponeringer		1 993 049	-1 564 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	125 255 000	125 255 000
Sum anleggsmidler		125 255 000	125 255 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		684 715	518 699
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 953 427	738 500
Sum omløpsmidler	6	2 638 142	1 257 198
SUM EIENDELER		127 893 142	126 512 198
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		290 000	290 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		12 323 641	14 316 690
Sum egenkapital	7	12 613 641	14 606 690
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	58 443 742	57 834 003
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	55 917 207	53 319 423



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		114 360 948	111 153 425
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		824 640	702 104
Annen kortsiktig gjeld		93 913	49 979
Sum kortsiktig gjeld	6	918 552	752 083
Sum gjeld		115 279 501	111 905 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 893 142	126 512 198



Resultatrapport klient 1092 Arena Park II Arendal Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 964 922	2 968 680	3 117 228	2 856 176
Inndekning av renter		3 390 014	3 601 474	3 520 000	3 338 000
Innbetalt avdrag IN ordningen		1 679 614	1 398 867	960 000	1 120 000
Innbetalt tv/internett		438 828	390 804	395 328	447 528
Oppvarming		438 415	461 277	417 600	467 400
Andre driftsinntekter		0	17 688	0	0
Sum inntekter		8 911 793	8 838 790	8 410 156	8 229 104
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 000	13 375	14 125	10 000
Styrehonorar	2	111 000	90 000	110 000	111 000
Forretningsførerhonorar		161 047	166 200	161 050	168 000
Rådgivningsjenester		7 500	7 500	10 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		22 040	22 040	22 040	17 400
Vaktmesterjenester		101 523	86 296	90 000	95 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	13 536	11 985	15 510	12 831
Vedlikehold/serviceavtaler	4	4 891 710	387 832	635 000	885 000
Tv/internett		438 840	390 816	395 328	447 528
Forsikring		225 181	182 588	215 000	240 000
Kommunale avgifter		947 066	1 530 381	1 170 000	1 022 000
Strøm		519 098	624 684	597 600	617 400
Renhold, fellesareal		66 789	61 225	65 000	70 000
Telefon og porto		6 010	8 957	10 000	8 000
Andre driftsutgifter	5	44 110	99 653	141 003	91 285
Sum driftskostnader		7 569 450	3 683 532	3 652 156	3 802 944
Driftsresultat		1 342 343	5 155 258	4 758 000	4 426 160
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		80 586	23 751	15 000	25 000
Annen finansinntekt		7 555	7 344	0	8 000
Rentekostnad		3 423 532	3 622 030	3 620 000	3 339 160
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 335 391	-3 590 935	-3 605 000	-3 306 160
Årsresultat	6, 7	-1 993 049	1 564 323	1 153 000	1 120 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		1 993 049	-1 564 323	1 153 000	1 120 000
Sum disponering av resultat		1 993 049	-1 564 323	1 153 000	1 120 000

Arena Park II Arendal Borettslag



Balanserapport klient 1092 Arena Park II Arendal Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	125 255 000	125 255 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		125 255 000	125 255 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		176 103	104 815
Andre fordringer		508 612	413 884
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		1 953 427	738 500
Sum omløpsmidler	6	2 638 142	1 257 198
SUM EIENDELER		127 893 142	126 512 198

Arena Park II Arendal Borettslag



Balanserapport klient 1092 Arena Park II Arendal Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		290 000	290 000
Annen egenkapital		14 316 690	14 316 690
Årets resultat		-1 993 049	0
Sum egenkapital	7	12 613 641	14 606 690
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	9, 10	58 443 742	57 834 003
Nedbetalt IN beboere	9, 10	30 866 207	28 268 423
Borettsinnskudd	9, 10	25 051 000	25 051 000
Sum langsiktig gjeld		114 360 948	111 153 425
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 121
Leverandørgjeld		824 640	702 104
Påløpne renter		41 577	19 420
Annen kortsiktig gjeld		52 336	28 438
Sum kortsiktig gjeld	6	918 552	752 083
Sum gjeld		115 279 501	111 905 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 893 142	126 512 198

Arena Park II Arendal Borettslag

06.03.2026

(Signert elektronisk)

Karine Johannessen
Styreleder

Esben Andersen
Styremedlem

Bernt Inge Bergland
Styremedlem

Willy Klophaugen
Styremedlem

Arena Park II Arendal Borettslag



Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjøpt.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	14 000	13 375
Sum	14 000	13 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	96 000	85 000
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	15 000	5 000
Sum	111 000	90 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	13 536	11 985
Sum	13 536	11 985

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Noter 2025

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	51 723	156 041
6603 Vedlikehold vvs	52 679	18 532
6604 Vedlikehold elektro	279 314	201 517
6605 Vedlikehold utv. anlegg	23 565	3 742
6614 Egenandel skader	18 894	8 000
6640 Periodisk vedlikehold bygg	4 465 536	0
Sum	4 891 710	387 832

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	14 971	8 835
7720 Årsmøte	0	1 250
7770 Bankomkostninger	10 583	7 211
7790 Andre kostnader	18 556	49 608
7793 Kostnader velferd	0	32 749
Sum	44 110	99 653

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	505 115	549 300
Årets resultat	-1 993 049	1 564 323
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 207 523	-1 608 508
B. Årets endringer i disponible midler	1 214 474	-44 185
C. Disponible midler UB	1 719 590	505 115
Omløpsmidler	2 638 142	1 257 198
- Kortsiktig gjeld	918 552	752 083
Disponible midler 31.12	1 719 590	505 115

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	290 000	290 000
Annen egenkapital 01.01	14 316 690	12 752 366
Årets resultat	-1 993 049	1 564 323
Sum egenkapital 31.12	12 613 641	14 606 690



Noter 2025

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	125 255 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	125 255 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	125 255 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	114 360 948	111 153 425
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	125 255 000	125 255 000



Noter 2025

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Abp	Sparebanken Sør, Arendal	Nordea Bank Abp
Formål:	Refinansiering + Nødvendig vedlikehold	Refinansiering og rehabilitering av fasade	Refinansiering for å få 35 års nedbetalingstid.	Rehabilitering av bygget
Lånenummer:	63118133147	60308127799	28008202720	60308132180
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2025	2017	2025
Rentesats:	7.00 %	5.50 %	5.15 %	5.25 %
Betingelser:		Flytende rente	Flytende rente. Lånet innfridd 30.03.2051	Flytende rente
Beregnet innfridd:	08.04.2025	27.11.2025	28.02.2051	30.12.2055
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	3 000 000	100 204 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	161 485	0	57 672 518	0
Avdrag i perioden:	161 485	3 000 000	4 228 776	0
Opptak i perioden:	0	3 000 000	0	5 000 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	53 443 742	5 000 000
Andelssaldo 01.01:	0	0	28 238 828	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	3 141 498	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	543 714	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	30 836 612	0
Sum pantegjeld for lån:	0	0	84 280 354	5 000 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008202720	1	2 657 837	2 657 837
	1	2 523 263	2 523 263
	1	2 186 828	2 186 828
	1	1 820 114	1 820 114
	1	1 682 175	1 682 175
	1	1 581 245	1 581 245
	2	1 513 958	3 027 916
	1	1 509 295	1 509 295
	1	1 480 314	1 480 314
	2	1 446 671	2 893 342
	1	1 413 027	1 413 027
	2	1 345 740	2 691 480
	1	1 312 097	1 312 097
	1	1 278 453	1 278 453
	1	1 244 810	1 244 810
	1	1 177 523	1 177 523
	1	1 110 236	1 110 236
	1	1 103 507	1 103 507
	2	1 090 050	2 180 100
	1	1 083 321	1 083 321
	2	1 076 592	2 153 184
	2	1 063 135	2 126 270

Arena Park II Arendal Borettslag



Noter 2025

Pantegjeld

	1	1 042 949	1 042 949
	1	1 016 034	1 016 034
	3	1 009 305	3 027 915
	1	988 278	988 278
	1	975 662	975 662
	1	942 018	942 018
	1	908 375	908 375
	1	874 731	874 731
	1	841 088	841 088
	1	816 749	816 749
	1	807 444	807 444
	1	740 157	740 157
	1	226 003	226 003
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308132180	2	149 931	299 862
	5	130 674	653 370
	2	114 168	228 336
	1	104 539	104 539
	1	97 662	97 662
	1	96 286	96 286
	1	94 911	94 911
	2	90 784	181 568
	16	89 409	1 430 544
	2	79 780	159 560
	1	78 404	78 404
	4	74 278	297 112
	2	71 527	143 054
	1	70 151	70 151
	2	68 776	137 552
	2	66 025	132 050
	3	64 649	193 947
	2	63 274	126 548
	1	60 523	60 523
	7	59 147	414 029

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 60308132180 har første avdrag 30.03.2026 med kr -5 480

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
2	149 931	-55
5	130 674	-48
2	114 168	-42
1	104 539	-38
1	97 662	-36
1	96 286	-35
1	94 911	-35
2	90 784	-33
16	89 409	-33
2	79 780	-29
1	78 404	-29
4	74 278	-27
2	71 527	-26



Noter 2025

Pantegjeld

1	70 151	-26
2	68 776	-25
2	66 025	-24
3	64 649	-24
2	63 274	-23
1	60 523	-22
7	59 147	-22

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Resultat og balanse med noter for Arena Park II Arendal Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arena Park II Arendal Borettslag

Styreleder	Karine Johannessen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Willy Klophaugen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Esben Andersen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Bernt Inge Bergland (sign.)	10.03.2026



Cedra

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Arena Park II Arendal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arena Park II Arendal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 12. mars 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Cedra Norge AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 935 416 779



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-13 08:04:22 UTC+01:00


Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - 624e2c01-d766-4048-90f3-160597112d91

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.