



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 501 572
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BELLEVUE BORETTSLAG II
Forretningsadresse: Bellevue 10
4842 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: Anne Lise Sellæg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2026

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, 06.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 841 684	1 687 676
Sum inntekter		1 841 684	1 687 676
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	33 945	51 361
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 700	23 700
Annen driftskostnad	1,4,5	1 221 971	1 067 953
Sum kostnader		1 279 617	1 143 014
Driftsresultat		562 067	544 662
Annen finansinntekt		56 387	67 084
Annen finanskostnad		587 519	610 512
Netto finans			
Årsresultat	6,7	30 935	1 234
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-30 935	-1 234
Sum overføringer og disponeringer		-30 935	-1 234



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	20 282 019	20 305 719
Sum anleggsmidler		20 282 019	20 305 719
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		88 055	138 006
Bankinnskudd, kontanter og lignende		793 969	1 371 796
Sum omløpsmidler	6	882 023	1 509 802
SUM EIENDELER		21 164 042	21 815 520
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		7 324 422	7 293 487
Sum egenkapital	7	7 326 822	7 295 887
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	9 494 323	10 140 812
Øvrig langsiktig gjeld	9,11	4 285 600	4 285 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		13 779 923	14 426 412
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 995	83 541
Skyldige offentlige avgifter		0	2 052
Annen kortsiktig gjeld		12 302	7 629
Sum kortsiktig gjeld	6	57 297	93 222
Sum gjeld		13 837 220	14 519 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 164 042	21 815 520



Resultatrapport klient 1022 Bellevue II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 814 184	1 661 976	1 828 128	1 828 748
Leieinntekt parkering		27 000	25 200	25 200	25 200
Andre driftsinntekter		500	500	0	0
Sum inntekter		1 841 684	1 687 676	1 853 328	1 853 948
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 250	9 750	10 250	8 200
Styrehonorar	2	27 000	37 000	37 000	27 000
Forretningsførerhonorar		95 046	98 088	95 050	97 700
Rådgivningstjenester		7 500	7 500	7 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		9 120	9 120	9 120	7 200
Vaktmestertjenester		16 381	2 363	15 000	10 000
Lønn	3	2 750	9 250	25 000	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	4 195	5 111	7 332	2 820
Vedlikehold/serviceavtaler	4	455 999	323 578	245 000	139 200
Kabel-tv		185 231	164 879	175 600	196 400
Forsikring		84 913	75 261	84 850	93 400
Kommunale avgifter		267 156	288 038	289 300	245 288
Strøm		45 290	44 764	87 000	42 000
Renhold, fellesareal		34 271	38 390	43 000	43 000
Andre driftsutgifter	5	10 814	6 222	32 626	11 700
Avskrivninger		23 700	23 700	23 700	23 700
Sum driftskostnader		1 279 617	1 143 014	1 187 328	955 108
Driftsresultat		562 067	544 662	666 000	898 840
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		56 387	67 084	40 000	6 900
Rentekostnad		587 519	610 512	606 000	246 223
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-531 132	-543 428	-566 000	-239 323
Årsresultat	6, 7	30 935	1 234	100 000	659 517
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-30 935	-1 234	100 000	659 517
Sum disponering av resultat		-30 935	-1 234	100 000	659 517

Bellevue II



Balanserapport klient 1022 Bellevue II

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	14 478 078	14 478 078
Rehabilitering	8, 9	3 240 741	3 240 741
Garasjer	8, 9	2 500 000	2 500 000
Andre fellesanlegg	8, 9	63 200	86 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		20 282 019	20 305 719
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 093	0
Andre fordringer		80 962	138 006
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		793 969	1 371 796
Sum omløpsmidler	6	882 023	1 509 802
SUM EIENDELER		21 164 042	21 815 520

Bellevue II



Balanserapport klient 1022 Bellevue II

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		7 293 487	7 293 487
Årets resultat		30 935	0
Sum egenkapital	7	7 326 822	7 295 887
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	9 494 323	10 140 812
Borettssinnskudd	9, 11	4 285 600	4 285 600
Sum langsiktig gjeld		13 779 923	14 426 412
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 725	0
Leverandørgjeld		44 995	83 541
Skyldig off. myndigheter		0	2 052
Påløpne renter		1 354	3 325
Annen kortsiktig gjeld		4 223	4 304
Sum kortsiktig gjeld	6	57 297	93 222
Sum gjeld		13 837 220	14 519 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 164 042	21 815 520

Bellevue II

30.01.2026

(Signert elektronisk)

Anne Lise Sellæg
Styreleder

Randi Moland
Styremedlem

Alf I Sørensen
Styremedlem

Bellevue II



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 kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	10 250	9 750
Sum	10 250	9 750

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	27 000	27 000
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	0	10 000
Sum	27 000	37 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5120 Lønn midl.ansatte	2 750	9 250
5400 Arbeidsgiveravgift	4 195	5 111
Sum	6 945	14 361

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Bellevue II



Noter 2025

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	102 653	128 418
6601 Garasje Vedlikehold	5 346	9 018
6604 Vedlikehold elektro	161 767	28 765
6605 Vedlikehold utv. anlegg	51 062	36 345
6608 Service/Vedlikehold heis	114 000	92 174
6630 Brøyting	21 171	28 858
Sum	455 999	323 578

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	0	390
7720 Generalforsamling	5 698	2 780
7770 Bankomkostninger	3 160	2 907
7790 Andre kostnader	1 957	145
Sum	10 814	6 222

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	1 416 580	1 531 196
Årets resultat	30 935	1 234
Tilbakeføring avskrivninger	23 700	23 700
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-646 489	-139 550
B. Årets endringer i disponible midler	-591 854	-114 616
C. Disponible midler UB	824 726	1 416 580
Omløpsmidler	882 023	1 509 802
- Kortsiktig gjeld	57 297	93 222
Disponible midler 31.12	824 726	1 416 580

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	7 293 487	7 292 252
Årets resultat	30 935	1 234
Sum egenkapital 31.12	7 326 822	7 295 887

Bellevue II



Noter 2025

Note 8 - Anleggsmidler

	Alamer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	237 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	237 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	173 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	63 200
Årets avskrivninger :	23 700
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

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	13 779 923	14 426 412
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	20 282 019	20 305 719



Noter 2025

Note 10 - Tomt/Bygninger

	Garasjer	Bygninger	Total
Anskaffet år:			
Kostpris bygg		14 620 691	14 620 691
Påkostninger bygg 2016		1 653 683	1 653 683
Vindskjerming i glass 2019		168 000	168 000
Påkostninger bygg 2023		1 276 445	1 276 445
Kostpris Garasje	2 500 000		2 500 000
Bokført verdi 31.12	2 500 000	17 718 819	20 218 819

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelsen av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger på bygg.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Eiendoms kreditt
	Refinansiering og rehabilitering av bygningsmassen
Låne nummer:	94807275784
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 140 812
Avdrag i perioden:	646 489
Lånesaldo 31.12:	9 494 323

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94807275784	8	419 157	3 353 256
	16	383 817	6 141 072

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

Bellevue II



Resultat og balanse med noter for Bellevue II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bellevue II

Styreleder	Anne Lise Sellæg (sign.)	04.02.2026
Styremedlem	Alf I Sørensen (sign.)	02.02.2026
Styremedlem	Randi Moland (sign.)	02.02.2026



Cedra

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Bellevue Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bellevue Borettslag II 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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, 9. februar 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:

2026-02-09 18:47:26 UTC+01:00


Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - d05716dc-3072-4443-98a0-b7c950394392

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.