



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 538 610
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BELLEVUE 8 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bellevue 8
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: Nina Tynes Heen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

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		3 321 218	3 436 085
Sum inntekter		3 321 219	3 436 084
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	34 230	22 820
Annen driftskostnad	1,4,5	1 131 754	1 343 883
Sum kostnader		1 165 986	1 366 703
Driftsresultat		2 155 233	2 069 381
Annen finansinntekt		36 065	41 268
Annen finanskostnad		556 621	823 083
Netto finans			
Årsresultat	6,7	1 634 677	1 287 567
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 634 677	-1 287 567
Sum overføringer og disponeringer		-1 634 677	-1 287 567



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	64 935 787	64 935 787
Sum anleggsmidler		64 935 787	64 935 787
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		57 315	123 836
Bankinnskudd, kontanter og lignende		942 010	767 196
Sum omløpsmidler	6	999 325	891 032
SUM EIENDELER		65 935 113	65 826 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		8 653 061	7 018 384
Sum egenkapital	7	8 758 061	7 123 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	10 502 800	13 444 241
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	46 464 008	44 895 366



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		56 966 808	58 339 607
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 867	134 408
Annen kortsiktig gjeld		151 377	229 421
Sum kortsiktig gjeld	6	210 244	363 828
Sum gjeld		57 177 052	58 703 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 935 113	65 826 820



Resultatrapport klient 1093 Bellevue 8 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 255 380	1 195 500	1 255 338	1 305 552
Inndekning av renter		557 303	823 083	841 929	462 000
Innbetalt avdrag IN ordningen		1 403 402	1 303 742	682 807	443 000
Oppvarming		93 980	97 778	120 000	120 000
Andre driftsinntekter		11 153	15 982	15 000	15 000
Sum inntekter		3 321 219	3 436 084	2 915 074	2 345 552
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 000	10 500	11 000	5 400
Styrehonorar	2	30 000	20 000	20 000	30 000
Forretningsførerhonorar		98 778	96 840	102 000	103 000
Rådgivningstjenester		0	9 200	0	10 000
Kontingent boligbyggelag		7 980	7 980	7 980	6 300
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	4 230	2 820	2 719	4 230
Vedlikehold/serviceavtaler	4	196 786	396 488	290 000	270 000
Tv/internett		148 587	135 828	144 000	160 000
Forsikring		76 576	70 585	76 700	82 000
Kommunale avgifter		418 670	415 874	393 000	416 000
Strøm		132 196	141 137	170 000	160 000
Renhold, fellesareal		23 582	39 023	40 000	30 000
Andre driftsutgifter	5	17 599	20 428	12 000	18 000
Sum driftskostnader		1 165 986	1 366 703	1 269 399	1 294 930
Driftsresultat		2 155 233	2 069 381	1 645 675	1 050 622
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		36 065	41 268	30 000	30 000
Rentekostnad		556 621	823 083	841 929	462 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-520 556	-781 815	-811 929	-432 000
Årsresultat	6, 7	1 634 677	1 287 567	833 746	618 622
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 634 677	-1 287 567	833 746	618 622
Sum disponering av resultat		-1 634 677	-1 287 567	833 746	618 622

Bellevue 8 Borettslag



Balanserapport klient 1093 Bellevue 8 Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	64 935 787	64 935 787
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		64 935 787	64 935 787
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 586	20 616
Andre fordringer		47 729	103 220
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		942 010	767 196
Sum omløpsmidler	6	999 325	891 032
SUM EIENDELER		65 935 113	65 826 820

Bellevue 8 Borettslag



Balanserapport klient 1093 Bellevue 8 Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		105 000	105 000
Annen egenkapital		7 018 384	7 018 384
Årets resultat		1 634 677	0
Sum egenkapital	7	8 758 061	7 123 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8, 10	10 502 800	13 444 241
Nedbetalt IN beboere	8, 10	23 847 008	22 278 366
Borettsinnskudd	8, 10	22 617 000	22 617 000
Sum langsiktig gjeld		56 966 808	58 339 607
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 867	134 408
Påløpne renter		75 393	106 723
Annen kortsiktig gjeld		75 984	122 698
Sum kortsiktig gjeld	6	210 244	363 828
Sum gjeld		57 177 052	58 703 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 935 113	65 826 820

Bellevue 8 Borettslag

23.02.2026

(Signert elektronisk)

Nina Tynes Heen
Styreleder

Thorhild Fenheim
Styremedlem

Rolf Kjølmoen
Styremedlem

Bellevue 8 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 oppjent.

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	11 000	10 500
Sum	11 000	10 500

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	30 000	20 000
Sum	30 000	20 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820
Sum	4 230	2 820

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Noter 2025

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	61 286	101 287
6601 Garasje Vedlikehold	9 173	3 481
6603 Vedlikehold vvs	23 625	23 134
6604 Vedlikehold elektro	12 835	27 281
6605 Vedlikehold utv. anlegg	52 516	57 919
6608 Service/Vedlikehold heis	17 607	21 846
6630 Brøyting	19 745	24 763
6643 Per vedlikehold VVS	0	136 777
Sum	196 786	396 488

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 Årsmøte	1 422	3 528
7770 Bankomkostninger	2 897	2 840
7790 Andre kostnader	13 280	13 670
Sum	17 599	20 428

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	527 204	543 379
Årets resultat	1 634 677	1 287 567
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 372 799	-1 303 741
B. Årets endringer i disponible midler	261 878	-16 175
C. Disponible midler UB	789 082	527 204
Omløpsmidler	999 325	891 032
- Kortsiktig gjeld	210 244	363 828
Disponible midler 31.12	789 082	527 204

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	105 000	105 000
Annen egenkapital 01.01	7 018 384	5 730 817
Årets resultat	1 634 677	1 287 567
Sum egenkapital 31.12	8 758 061	7 123 384

Note 8 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	56 966 808	58 339 607
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	64 935 787	64 935 787

Bellevue 8 Borettslag



Noter 2025

Note 9 - Tomt/Bygninger

	Bygninger 2012	Totalt
Anskaffet år:		
Kostpris	64 935 787	64 935 787
Tilgang	0	
Bokført verdi	64 935 787	64 953 787

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

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11520815
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	4,304 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.05.2042
Opprinnelig lånebeløp:	41 983 000
Lånesaldo 01.01:	13 444 241
Avdrag i perioden:	2 941 441
Lånesaldo 31.12:	10 502 800
Andelssaldo 01.01:	22 278 367
Innbetalt IN i perioden:	2 448 455
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	879 813
Andelssaldo 31.12:	23 847 009
Sum pantegjeld for lån:	34 349 808

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11520815	1	3 154 300	3 154 300
	1	1 551 295	1 551 295
	1	1 462 997	1 462 997
	1	1 059 654	1 059 654
	1	974 730	974 730
	1	948 279	948 279
	1	635 506	635 506
	1	400 211	400 211
	1	315 828	315 828

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.

Bellevue 8 Borettslag



Resultat og balanse med noter for Bellevue 8 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bellevue 8 Borettslag

Styreleder	Nina Tynes Heen (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Thorhild Fenheim (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Rolf Kjølmoen (sign.)	26.02.2026



Til generalforsamlingen i Bellevue 8 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bellevue 8 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 4. mars 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 **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:

2026-03-04 11:54:03 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

 bankID

NO BankID - a7fa537a-bfea-4879-8c44-d6080bd7cc39



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.