



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 854 763 032
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOLLENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vollenetoppen 2A
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: Ingrid Eng Finckenhagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

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		1 542 572	1 502 971
Sum inntekter		1 542 572	1 502 971
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	32 997	35 022
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 108	0
Annen driftskostnad	1,4,5	1 708 674	1 192 709
Sum kostnader		1 742 779	1 227 732
Driftsresultat		-200 207	275 239
Annen finansinntekt		40 914	41 253
Annen finanskostnad		781 052	774 783
Netto finans			
Årsresultat	6,7	-940 346	-458 291
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		940 346	458 291
Sum overføringer og disponeringer		940 346	458 291



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	10 035 694	10 035 694
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	32 130	0
Sum anleggsmidler		10 067 824	10 035 694
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		41 622	82 339
Bankinnskudd, kontanter og lignende		675 420	571 126
Sum omløpsmidler	6	717 041	653 465
SUM EIENDELER		10 784 865	10 689 159
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-4 169 015	-3 228 669
Sum egenkapital	7,8	-4 167 315	-3 226 969
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	14 614 949	13 488 545
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	317 100	317 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		14 932 049	13 805 645
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 006	83 911
Annen kortsiktig gjeld		3 125	26 572
Sum kortsiktig gjeld	6	20 131	110 483
Sum gjeld		14 952 180	13 916 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 784 865	10 689 159



Resultatrapport klient 1014 Vollene Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 503 021	1 502 971	1 503 048	1 548 139
Oppvarming		39 551	0	38 400	38 400
Sum inntekter		1 542 572	1 502 971	1 541 448	1 586 539
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 925	9 125	9 625	7 940
Styreonorar	2	30 600	32 301	30 800	36 000
Forretningsførerhonorar		72 072	84 396	72 075	74 954
Rådgivningstjenester		16 175	58 892	17 500	17 175
Kontingent boligbyggelag		6 460	6 460	6 460	5 100
Vaktmestertjenester		1 675	2 706	4 000	2 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	2 397	2 721	4 343	5 076
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 092 538	621 623	97 000	212 000
Tv/internett		107 202	100 386	105 500	116 000
Forsikring		28 760	25 389	30 500	31 726
Kommunale avgifter		262 614	182 387	186 050	214 100
Strøm		64 183	61 288	75 600	94 400
Renhold, fellesareal		23 585	23 665	25 000	25 000
Andre driftsutgifter	5	23 485	16 392	23 015	28 438
Avskrivninger		1 108	0	0	0
Sum driftskostnader		1 742 779	1 227 732	687 468	869 909
Driftsresultat		-200 207	275 239	853 980	716 630
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		40 914	41 253	25 000	30 000
Rentekostnad		781 052	774 783	820 000	750 430
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-740 138	-733 530	-795 000	-720 430
Årsresultat	6, 7	-940 346	-458 291	58 980	-3 800
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		940 346	458 291	58 980	-3 800
Sum disponering av resultat		940 346	458 291	58 980	-3 800

Vollene Borettslag



Balanserapport klient 1014 Vollene Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	10 035 694	10 035 694
Andre driftsmidler	9	32 130	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		10 067 824	10 035 694
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 913	7 570
Andre fordringer		38 709	74 769
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		675 420	571 126
Sum omløpsmidler	6	717 041	653 465
SUM EIENDELER		10 784 865	10 689 159

Vollene Borettslag



Balanserapport klient 1014 Vollene Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 700	1 700
Annen egenkapital		-3 228 669	-3 228 669
Årets resultat		-940 346	0
Sum egenkapital	7, 8	-4 167 315	-3 226 969
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen lagsiktig gjeld	10, 11	14 614 949	13 488 545
Borettsinnskudd	10, 11	295 100	295 100
Andre innskudd		22 000	22 000
Sum langsiktig gjeld		14 932 049	13 805 645
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	23 447
Leverandørgjeld		17 006	83 911
Annen kortsiktig gjeld		3 125	3 125
Sum kortsiktig gjeld	6	20 131	110 483
Sum gjeld		14 952 180	13 916 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 784 865	10 689 159

Vollene Borettslag

20.02.2026

(Signert elektronisk)

Ingrid Eng Finckenhagen
Styreleder

Eli Stenberg
Styremedlem

Alf Gunnar Jøssang
Styremedlem

Vollene 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 kjøpt.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 925	9 125
Sum	9 925	9 125

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	17 000	19 301
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	13 600	13 000
Sum	30 600	32 301

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 397	2 721
Sum	2 397	2 721

Borettslaget 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	32 018	545 728
6603 Vedlikehold vvs	0	18 971
6604 Vedlikehold elektro	4 960	1 677
6605 Vedlikehold utv. anlegg	49 613	25 472
6630 Brøyting	16 563	29 775
6640 Vedlikehold jfr vedlikeholdsplan	989 385	0
Sum	1 092 538	621 623

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	348
7720 Generalforsamling	0	1 250
7770 Bankomkostninger	7 299	2 615
7790 Andre kostnader	16 187	12 179
Sum	23 485	16 392

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	542 982	1 097 796
Årets resultat	-940 346	-458 291
Tilbakeføring avskrivninger	1 108	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-33 238	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 126 404	-96 523
B. Årets endringer i disponible midler	153 928	-554 814
C. Disponible midler UB	696 910	542 982
Omløpsmidler	717 041	653 465
- Kortsiktig gjeld	20 131	110 483
Disponible midler 31.12	696 910	542 982

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	1 700	1 700
Annen egenkapital 01.01	-3 228 669	-2 770 378
Årets resultat	-940 346	-458 291
Sum egenkapital 31.12	-4 167 315	-3 226 969

Vollene Borettslag



Noter 2025

Note 8 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Vollene Borettslag



Noter 2025

Note 9 - Anleggsmidler

	Robotgressklipper	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	10 035 694
Årets tilgang :	33 238	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 238	10 035 694
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 108	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 130	10 035 694
Årets avskrivninger :	1 108	0
Anskaffelsesår :	2025	1967
Antatt levetid i år :	5	

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

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 910 049	13 783 645
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	10 035 694	10 035 694

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Refinansiering og opplåning	Refinansiering og påkostning eiendom
Låne nummer:	60308128094	60308116975
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	5,15 %	5,40 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.03.2064	02.05.2025
Opprinnelig lånebeløp:	14 700 000	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	13 488 545
Avdrag i perioden:	85 051	13 488 545
Opptak i perioden:	14 700 000	0
Lånesaldo 31.12:	14 614 949	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308128094	1	1 040 673	1 040 673
	16	848 392	13 574 272

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

Vollene Borettslag



Resultat og balanse med noter for Vollene Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vollene Borettslag

Styreleder	Ingrid Eng Finckenhagen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Alf Gunnar Jøssang (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Eli Stenberg (sign.)	25.02.2026



Cedra

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Vollene Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vollene 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, 27. 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:

2026-02-27 10:50:22 UTC+01:00


Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - 241583ff-1de2-4c3a-8243-aeef1f5d5d86

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.