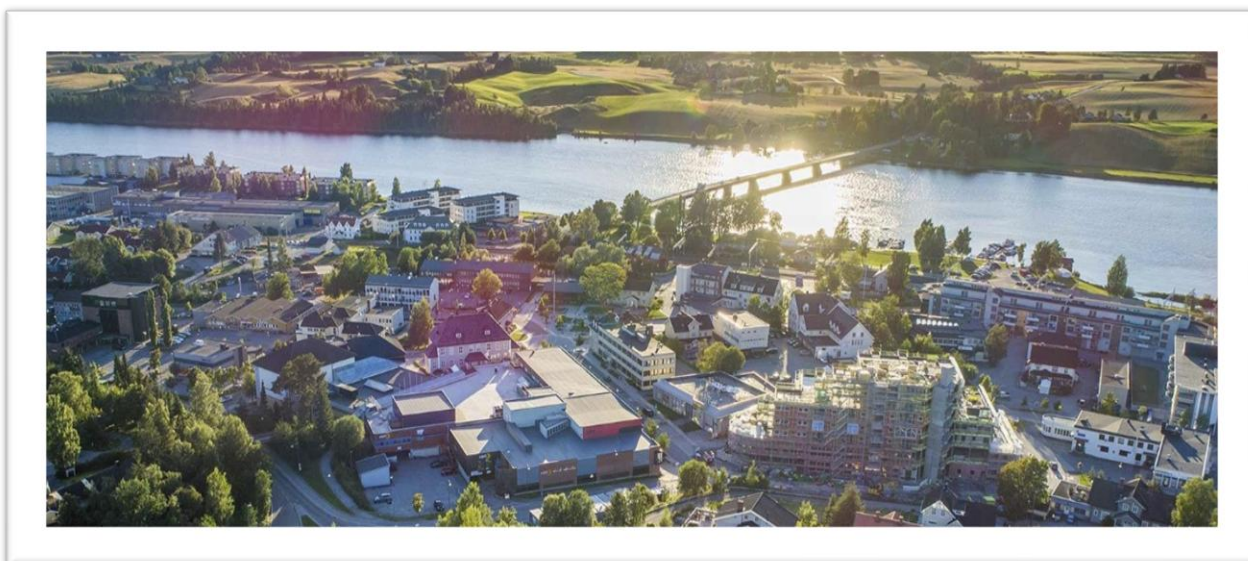


ÅRSMELDING DRIFTSÅRET 2025




Årnes Vel

Velkommen til årsmøte

ÅRSMØTE AVHOLDES

Torsdag 09. april 2026 kl. 19.00 – R&Å Klubbhuset

Saksliste:

Sak 1 Konstituering

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av to personer til å underskrive protokollen

Sak 2 Årsmelding for perioden 01.04.2025 til 09.04.2026

Sak 3 Regnskap for 2025

Sak 4 Budsjett for 2026

Sak 5 Innkomne forslag:

Sak 6 Valg

1. Valgkomiteens innstilling
2. Valgkomité
3. Valg av revisor

Orientering om strukturering av selskapene.

Avslutning

Etter årsmøtet blir det enkel bevertning.

Årnes 25. mars 2026

Årnes Vel

ÅRSMELDING**for perioden 01.04.2025 til 08.04.2026****Styret**

Ordinært årsmøte ble holdt på La Plaza den 09. april 2025 kl. 19.00.
Til stede var 11 stemmeberettiget medlemmer.

Følgende ble valgt:

Styret:

Styreleder	Roy Arne Andersen	1 år (Gjenvalgt)
Styremedlem	Anne Brith Thon	1 år (Ikke på valg)
Styremedlem	Anita Sandnes	2 år (Gjenvalgt)
Styremedlem	Terje Smith	1 år (Ikke på valg)
Styremedlem	Øivind Bjerkeli	1 år (Ikke på valg)

Varamedlem	Tore Stokke	1 år
------------	-------------	------

Arrangements-/dugnadskomite:

Medlem	Magne Drevdal	Vaktmester
Medlem	Peder Ole Brubak	1 år
Medlem	Herbjørn Haugnæss	1 år
Medlem	Kai Nereng	Vaktmester
Medlem	Odd Skaret	1 år
Medlem	Per Stokke	1 år

Valgkomite:

Knut Støverud	Vidar Nordby	
---------------	--------------	--

Revisor:

Årnes Revisjon AS gjenvalgt.

Omtale av velets virksomhet

På første styremøte ble Terje Smith valgt til nestleder og Anne Brith Thon til sekretær.

Styret har i perioden hatt 9 møter og behandlet 73 saker. Representanter fra styret deltar også i andre møter med samarbeidspartnere, kommunen, banken og leietakere.

Det har vært et meget aktivt år for velet. I arbeidet med eiendommene og forretningsdriften er det tre personer i styret som har jobbet. Det har vært litt roligere på denne front det siste året da utleie i Auliegården er delvis etablert. Disse oppgavene er utført av styremedlem Øivind Bjerkli, nestleder Terje Smith og leder Roy Arne Andersen. Styret har til enhver tid vært informert om utviklingen.

Årnes Vel eier og drifter to næringsbygg i Årnes sentrum – Velgården og Bjerkheim. Årnes Vel er eier av aksjeselskapet Årnes vel Eiendom AS som er eier av Silovegen 4 og 6, Auliegården.

Etter overtakelsen av Silovegen 4 og 6 har vi fått tilgang til 3 parkeringsplasser i kjelleren på Silovegen 8. Dette ligger i en avtale mellom tidligere eier av Årnes Rør AS og Eide Entreprenør AS. Tomtearealer som benyttes til parkering i dag vil seinere bli vurdert igjen til andre formål.

Deler av overskuddet fra driften av gårdene brukes til ulike velformål, men på grunn av lånekostnader ved oppkjøpet av Auliegården, har disse beløpene blitt kraftig redusert fra tidligere år.

Driften av Årnes Vel har blitt mer digitalisert. Vi opplever at det er nødvendig å følge med i denne utviklingen. Flere møter med andre aktører går nå på digitale plattformer. Årnes Vel har kjøpt inn utstyr slik at vi kan gjennomføre møter på disse plattformene med god lyd og bilder. Løsningen blir også noen ganger benyttet i egne møter.

Arbeidsmiljø – styregodtgjørelser

Følgende godtgjørelser er satt for arbeid og møter for styret i 2024:

Verv:	Godtgjøring:
Styreleder	Kr 90 000,- + kr 600,- for hvert oppmøte i styremøte.
Nestleder	Kr 25 000,- + kr 600,- for hvert oppmøte i styremøte.
Sekretær	Kr 25 000,- + kr 600,- for hvert oppmøte i styremøte
Styremedlemmer	Kr 10 000,- + Kr 600.- for hvert oppmøte i styremøte.
Varamedlemmer	Kr 500,- for hvert oppmøte i styremøte. Kr 600,- for styremøte hvor de er stedfortreder for annet styremedlem.

Arbeidsmiljøet har som tidligere år vært meget godt, uten skader eller ulykker.

Styrets sammensetning også det siste året har fungert godt.

Medlemmer

Årnes Vel har en møteportal hvor alle medlemmer er registrert. Denne portalen er integrert med regnskapsprogrammet til Fenstad Regnskapskontor hvor vi kan se de økonomiske bevegelser i driften og innkreving av medlemskontingent direkte i medlemsregisteret via regnskapsprogrammet til Fenstad Regnskapskontor. Ved utgangen av 2025 hadde velet 368 medlemmer mot 388 ved utgangen av 2024.

Årnes Vel sliter med å rekruttere medlemmer fra ny bebyggelse med blokker og rekkehus som i noen tilfeller har tvunget medlemskap i egen velforening eller bofelleskap. Dette er nå en prioritert oppgave i styret med tanke på å opprettholde og forhåpentligvis øke antallet medlemmer i vår forening.

Målet er å nå ut til flere mulige nye medlemmer, og samtidig ta vare på eksisterende medlemmer. Styret har en digital møteportal med medlemsregister med en mobil informasjonsplattform. Denne er blitt benyttet til å informere medlemmene ved flere anledninger siste året. Tilbakemeldinger på dette har vært positivt. På slutten av driftsåret har velet og Raumnnes & Årnes IL inngått et samarbeid hvor Årnes Vel har fått muligheten til å promotere sitt arbeid, og samtidig vise sin støtte til R&Å. Håpet er vi skal nå ut til barnefamilier og yngre med vårt engasjement. Utfordringen er at mange nyetablerte ikke bor i enebolig, og dermed

allerede tilknyttet annen form for fellesskap, og det gjør at Årnes Vel faller litt utenfor.

Uttalelser til kommunale planer etc.

Velet har i 2025 kun gitt noen få innspill og høringsuttalelser. Byggeaktiviteten i Årnesområdet har vært lav, men til tross for dette, har det vært en liten økning av saker inn til Årnes Vel for uttalelser. Det har vært dialog- og medvirkningsmøter i forbindelse med arbeidet med sentrumsutvikling i Årnes.

Trafikkavvikling/parkering

Trafikk- og parkeringssituasjonen på og rundt Årnes er fremdeles bekymringsfull.

Det jobbes med en plan om nye parkeringsbestemmelser for Årnes sentrum. For Årnes Vel vil dette medføre kostnader som vi i dag ikke har. Vi er sannsynlig også den eneste grunneieren i sentrum som har regulerte arealer for parkering med tilhørende skilting. De fleste andre områdene er regulert for allmenn ferdsel. Plankartene som er brukt viser også at vi er i besittelse av parkeringsplasser som kommunen har eksproprierte til fortau i Kirkevegen for en del år tilbake. Velet er en av gårdeierne som disponerer flest parkeringsplasser i Årnes sentrum. Noen av parkeringsplassene leies ut til private næringsdrivende som er naboer til velets eiendommer. For Årnes Vel gir disse utleide parkeringsplassene en god inntekt, samtidig som dette hjelper litt med parkering for de som har sin arbeidsplass i sentrum. Men vi ser at også våre plasser blir benyttet av trafikanter som ikke har noen formål i Velgården eller hos våre leietakere.

Øvrige veloppgaver

Årnes Blomster sørget også i år for beplanting i velets to jernkar på våren. Resten av sommeren har vi et godt samarbeid med Nes kommune ved grøntavdelingen. Velet bidrar økonomisk på de opphengte blomsteroppsatser på lysstolper i sentrum.

Totalt bekoster velet blomster i Årnes sentrum for kr 33 000 i 2025.

Det er satt ut 20 velkrakker, og det vurderes løpende om det er behov for flere da det har blitt flere boliger nært sentrum.

Julegrana som settes opp i trekanten ved rådhuset hvert år er et samarbeid mellom Årnes Vel, grøntavdelingen i Nes kommune og Stangeskovene som stiller med sjåfør og bil. Årets gran ble hentet fra ei

hyttetomt i Sagstuen, gitt av Erik Rønningen.

Som i fjor engasjerte vi Nes Bygdekor som sang julesanger da juletreet ble tent. Tidspunktet for tenning av grana er nå lagt inn i Årnes handels- og næringsforenings planer for julegateåpningen, noe som gjør tenninga av julegrana til et flott arrangement.

Velet er med i styret i foreningen Høieparkens venner. Dette har velet vært siden starten av. Årnes Vels representanter er Terje Smith og Øivind Bjerkeli.

Belysningen på turstien har fungert bra det siste året etter reparasjonen fra uværet «Hans». Noen av stolpene har beveget seg litt og må følges opp.

Strømmen til lampene på turstien har blitt betalt av Årnes Vannverk i alle år. Nå har vannverket avsluttet sitt virke i pumpehuset på Høie, og vi er nødt til å finne midler til belysningen i driftsåret 2026.

Gaver

I 2025 er det bevilget gaver på til sammen kr 32 500 til følgende formål:

Gavemottaker:	Beløp:	Formål:
R&Å IL	Kr 25 000.-	Materialrom klubbhuset 2. etg.
FAU Årnes skole	Kr 5 000,-	17. mai
LC Årnes	Kr 2 500,-	Annonseplass Stabburslotteri

På grunn av kostander tilknyttet Årnes Vel Eiendom AS, har styret valgt å holde fast ved å begrense utbetaling av midler til andre formål. Dette vil være naturlig å gjøre også de neste årene.

Eiendommene

Det er viktig at eiendommer er aktuelle og tidsmessig og følger markedsstandarden på Årnes. En prioritert oppgave er vedlikehold og modernisering av bygninger; Velgården og Bjerkheim.

Pr. 31.12.2025 var alle lokaler i Velgården og Bjerkheim utleid.

Vi har noe utestående hos leietaker som har slitt økonomisk. Det er en dialog med leietaker angående forholdet. Gammelt kravet er plassert hos et inkassoselskap.

Det elektriske anlegget i 2. etg. hos Peking Palace trenger oppgradering. Dette er kostnader som velet på et tidspunkt må ta. Mye av dette el-anlegget fra 60-tallet. Behovet for heis i bygget blir ofte nevnt, og dette må styret vurdere og finne en løsning på.

Trappa opp fra Kirkevegen til Naperapatteamet og Din tannlege har i 2025 blitt utbedret. Trinnhøyden er regulert slik at alle steg nå har lik høyde i helte trappa. Ikke en variasjon fra 11 til 22 cm som tidligere. Ny skifer er lagt på alle trinn og varmekablene er sjekket. Kostnaden på dette ble ca kr 250 000 eks. mva.

I dette beløpet ligger også kjøp av restparti av fliser og lim som er en reserve for kommende reparasjoner.

Avløp på kjøkkenet til La Plaza ble tett, og en større vannlekkasje ut over gulvet oppsto. Her ble det gamle laminatgulvet fjernet. Gulvet og deler av veggene på kjøkken og grovkjøkken renses for fett, og nytt slitesterkt linoleums belegget lagt. En kostnad på kr 65 000. Avløpsrørene bør kontrolleres jevnlig da disse begynner å bli gamle og slitte.

I Bjerkheim er det nå ikke næringsdrift. Første etasje har en midlertidig godkjenning som bolig og disponeres av samme leietaker som tidligere, og som bekostet ombygningen. Økonomisk sett er dette ikke den beste løsningen for velet sin del da all inntekt i Bjerkheim blir inntektsbeskattet og fradraget minsket.

Årnes Vel Eiendom AS (ÅSV AS) er heleid av Årnes Vel. Det er styret i Årnes Vel som utgjør generalforsamlingen i ÅVE AS. ÅVE AS har fått BUA som leietaker, og det Nes kommune som betaler husleien. Enn så lenge trenger Årnes Vel Eiendom AS økonomisk hjelp fra Årnes Vel. Det har vært noen overraskelser vedrørende et tidligere leieforhold hvor leietaker har betalt inn for mye leie, hvor vi som er eier har måttet tilbakebetale i overkant av kr 20 000.

Prosjektet Årnes Nord vil bli tatt opp igjen når det er arbeids- og tidsmessig riktig for styret å gjøre det.

Det er en god dialog med alle leietakere og henvendelser følges raskt opp. Her gjør våre to vaktmestere en god jobb ved raskt å være til stede og bistår leietakerne.

A. Magne Drevdahl og Kai F. Nereng, våre to vaktmestere, deler på oppgavene og utarbeider vaktliste som deles ut til leietakerne. De har nå også fått ansvaret for Auliegården. Begge fungerer meget tilfredsstillende og viser stor kunnskap innenfor forskjellige felt.

Nes Bygdeservice har brøyte- og strøavtalen. Denne avtale må fornyes hvert år. Dagens avtale dekker ikke hele arealet etter oppkjøpet av Årnes Rør. Det jobbes med å finne en løsning på dette. De utfører arbeidet bra, og har på vår oppfordring samlet snøen på grusparkering for bedre tilgjengelighet rundt Velgården.

Styret har vurdert å benytte ekstern hjelp til strategiarbeid. Tanken er å få et bedre skille mellom de to virksomhetene som Årnes Vel nå har, med strategiplan for bedre utnyttelse og drift av enhetene.

Regnskap 2025

Styret har gjennom 2025 prioritert løpende vedlikeholdet på bygninger og eiendommer.

Utleieprisene justeres årlig i henhold til endringer i konsumprisindeks. Inndekning av felleskostnadene i Velgården fra leietakere justeres også årlig.

Fyringsutgifter blir nå fakturert med et månedlig beløp med avregning ved årsslutt.

Fenstad Regnskapskontor AS ivaretar velets fakturering og regnskap, mens revisjonen blir utført av Årnes Revisjon AS.

Regnskapet for 2025 viser et overskudd før skatt på kr 88 390,-.

Styret mener at framlagte årsregnskap og årsberetning gir et riktig bilde av velets økonomiske stilling og utvikling.

Styret foreslår at årets resultat overføres egenkapitalen.

Det vises ellers til regnskapsførers oppstilling med kommentarer, samt revisjonsberetningen.

Budsjett 2026

Budsjettet legger opp til et tilfredsstillende nivå, med løpende vedlikehold av eiendommen og økonomisk støtte til ÅVE AS.

Budsjettet kan bli justert i forhold til kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold av velets eiendommer og støtte til Årnes Vel Eiendom AS.

Årnes 25. mars 2026

Roy Arne Andersen

Terje Smith

Anne Brith Thon

Øivind Bjerkeli

Anita Sandnes

Sak 3

Årsregnskap 2025

ÅRNES VEL

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 944 028 684

RESULTATREGNSKAP

ÅRNES VEL

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		259 084	258 352
Annen driftsinntekt		1 642 842	1 628 952
Sum driftsinntekter		1 901 926	1 887 304
Lønnskostnad	1	342 837	344 799
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	10 973	41 158
Annen driftskostnad		959 443	1 041 901
Sum driftskostnader		1 313 253	1 427 859
Driftsresultat		588 673	459 446
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		14 246	24 292
Annen rentekostnad		433 517	340 984
Resultat av finansposter		-419 271	-316 692
Resultat før skattekostnad		169 402	142 754
Skattekostnad på resultat		81 012	125 144
Årsresultat		88 390	17 610
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		88 390	17 610
Sum overføringer		88 390	17 610

BALANSE**ÅRNES VEL**

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 935 849	2 946 822
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	30 210	30 210
Sum varige driftsmidler		2 966 059	2 977 032
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap		6 742 096	6 742 096
Sum finansielle anleggsmidler		6 742 096	6 742 096
Sum anleggsmidler		9 708 155	9 719 128
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		87 251	147 300
Andre kortsiktige fordringer		927 341	608 622
Sum fordringer		1 014 592	755 922
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		524 589	840 917
Sum omløpsmidler		1 539 181	1 596 838
Sum eiendeler		11 247 336	11 315 967

BALANSE

ÅRNES VEL

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		4 946 302	4 857 912
Sum opptjent egenkapital		4 946 302	4 857 912
Sum egenkapital		4 946 302	4 857 912
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 812 494	6 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 812 494	6 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 174	100 623
Betalbar skatt		81 012	125 144
Skyldig offentlige avgifter		317 404	200 112
Annen kortsiktig gjeld		27 950	32 175
Sum kortsiktig gjeld		488 540	458 055
Sum gjeld		6 301 034	6 458 055
Sum egenkapital og gjeld		11 247 336	11 315 967

10.03.2026
Styret i ÅRNES VEL

Roy Arne Andersen
styreleder

Terje Smith
nestleder

Øivind Bjerkeli
styremedlem

Anne Brith Gransbraaten Thon
styremedlem

Anita Sandnes
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Det beregnes også formuesskatt.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønninger	298 650	313 600
Arbeidsgiveravgift	42 110	44 379
Andre ytelser	2 077	1 986
Sum	342 837	359 965

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	2 485 319	53 200	2 538 519
Anskaffelseskost 31.12.25	2 485 319	53 200	2 538 519
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	1 142 223	22 990	1 165 213
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.25	1 142 223	22 990	1 165 213
Bokført verdi 31.12.25	1 343 096	30 210	1 373 306
Årets ordinære avskrivninger	10 973		10 973
Avskrivningsplan	saldo 2-10%	saldo 20%	

Dette dokumentet er signert av:

Øivind Bjerkeli

27.04.1950

Signert: 12.03.2026 11:03

Signert med BankID

Roy Arne Andersen

09.10.1959

Signert: 10.03.2026 22:53

Signert med BankID

Terje Smith

29.08.1948

Signert: 11.03.2026 12:55

Signert med BankID

Anne Brith Gransbraaten Thon

15.03.1968

Signert: 11.03.2026 08:56

Signert med BankID

Anita Sandnes

03.06.1963

Signert: 10.03.2026 23:33

Signert med BankID

Du kan bruke denne linken for å verifisere signaturen på dokumentet og sjekke at dokumentet ikke er endret etter at det ble signert: <https://brd.no/signing/validate>

Sak 4

Budsjett 2026 ÅRNES VEL

Resultatbudsjett



DRIFTSBUDSJETT 2026

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2026	Res. 2025
Kontingent medlemmer	60 000	46 300
Salgsinntekter	225 000	221 784
Andre driftsinntekt	1 700 000	1 642 842
Sum driftsinntekter	1 985 000	1 901 926
Lønnskostnad	360 000	342 837
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	10 000	10 973
Annen driftskostnad	1 000 000	959 443
Sum driftskostnader	1 370 000	1 313 253
Driftsresultat	615 000	588 673
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen renteinntekt	10 000	14 246
Annen rentekostnad	450 000	433 517
Resultat av finansposter	-440 000	-419 271
Resultat før skattekostnad	175 000	169 402
Skattekostnad på resultat	80 000	81 012
Årsresultat	95 000	88 390
OVERFØRINGER		
Avsatt til annen egenkapital	95 000	88 390



Sak 5 Innkommende forslag

Sak 6 Valg

Forslag fra valgkomite:

Leder	Roy Arne Andersen	Gjenvalg 1 år
Styremedlemmer	Øivind Bjerkeli, Anne Brith Thon og Terje Smith	Gjenvalg 2 år
varamedlem	Tore Stokke	Gjenvalg 1 år
Valgkomite		
Revisor	Årnes Revisjon	