



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 578 627
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ST HALVARDSKVARTALET II
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Magnus Skevik Ludvigsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	727 212	703 452
Sum inntekter		727 212	703 452
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	69 473	15 902
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	11 740	2 935
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	500 475	632 282
Sum kostnader		581 688	651 119
Driftsresultat		145 524	52 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58	1 247
Annen finansinntekt		2 628	2 683
Sum finansinntekter		2 686	3 930
Annen rentekostnad		111 290	89 725
Sum finanskostnader		111 290	89 725
Netto finans		-108 604	-85 795
Ordinært resultat før skattekostnad		36 920	-33 462
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 920	-33 462
Årsresultat		36 919	-33 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 919	-33 461
Sum overføringer og disponeringer		36 919	-33 461



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	67 507	79 247
Sum varige driftsmidler		67 507	79 247
Sum anleggsmidler		67 507	79 247
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8	8
Andre fordringer	11	37 388	0
Sum fordringer		37 396	8
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		527 507	571 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		527 507	571 890
Sum omløpsmidler		564 903	571 898
SUM EIENDELER		632 410	651 145
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 952 223	-1 989 142
Sum opptjent egenkapital		-1 952 223	-1 989 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	12	-1 952 223	-1 989 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 546 748	2 642 772
Sum annen langsiktig gjeld		2 546 748	2 642 772
Sum langsiktig gjeld		2 546 748	2 642 772
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	-27 557
Skyldige offentlige avgifter		3 048	64
Annen kortsiktig gjeld		34 837	25 009
Sum kortsiktig gjeld		37 885	-2 485
Sum gjeld		2 584 633	2 640 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		632 410	651 145



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 353216

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 578 627
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ST HALVARDSKVARTALET II
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Magnus Skevik Ludvigsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.04.2023



Organisasjonsnr: 981 578 627
SAMEIET ST HALVARDSKVARTALET II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	727 212	703 452
Sum inntekter		727 212	703 452
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	69 473	15 902
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	11 740	2 935
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	500 475	632 282
Sum kostnader		581 688	651 119
Driftsresultat		145 524	52 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58	1 247
Annen finansinntekt		2 628	2 683
Sum finansinntekter		2 686	3 930
Annen rentekostnad		111 290	89 725
Sum finanskostnader		111 290	89 725
Netto finans		-108 604	-85 795
Ordinært resultat før skattekostnad		36 920	-33 462
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 920	-33 462
Årsresultat		36 919	-33 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 919	-33 461
Sum overføringer og disponeringer		36 919	-33 461



Organisasjonsnr: 981 578 627
SAMEIET ST HALVARDSKVARTALET II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

5	67 507	79 247
	67 507	79 247

Sum varige driftsmidler

	67 507	79 247
--	--------	--------

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer
Andre fordringer

	8	8
11	37 388	0
	37 396	8

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

	527 507	571 890
--	---------	---------

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

	527 507	571 890
--	---------	---------

Sum omløpsmidler

	564 903	571 898
--	---------	---------

	632 410	651 145
--	----------------	----------------

SUM EIENDELER

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

	-1 952 223	-1 989 142
--	------------	------------

Sum opptjent egenkapital

	-1 952 223	-1 989 142
--	-------------------	-------------------

12	-1 952 223	-1 989 142
----	------------	------------

Sum egenkapital

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner

13	2 546 748	2 642 772
----	-----------	-----------



Sum annen langsiktig gjeld	2 546 748	2 642 772
Sum langsiktig gjeld	2 546 748	2 642 772
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	0	-27 557
Skyldige offentlige avgifter	3 048	64
Annen kortsiktig gjeld	34 837	25 009
Sum kortsiktig gjeld	37 885	-2 485
Sum gjeld	2 584 633	2 640 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	632 410	651 145



Organisasjonsnr: 981 578 627
SAMEIET ST HALVARDSKVARTALET II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.10

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap Sameiet St Halvardskvartalet II - 2022-12

	Note	Regnskap År 2022	Regnskap År 2021	Budsjett År 2022	Budsjett År 2023
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	652 788	630 708	652 800	749 064
Andre inntekter	2	74 424	72 744	74 424	85 008
Sum inntekter		727 212	703 452	727 224	834 072
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	44 473	5 902	30 802	50 075
Styrehonorar	4	25 000	10 000	10 000	25 000
Avskrivninger	5	11 740	2 935	0	0
Revisjonshonorar	6	3 250	4 209	3 200	3 400
Honorar forretningsfører		58 440	56 466	58 442	60 137
Vedlikehold	7	244 078	390 978	350 880	231 200
Kjøp av tjenester	8	31 934	39 920	46 800	21 800
Tv/bredbånd		66 192	62 116	64 344	74 000
Forsikringer		25 842	23 334	26 600	31 019
Strøm og annen energi	9	64 639	43 757	42 700	72 800
Andre driftskostnader	10	6 100	11 502	10 000	10 000
Sum driftskostnader		581 689	651 119	643 768	579 431
Driftsresultat		145 523	52 333	83 456	254 641
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		58	1 247	0	0
Andre finansinntekter		2 628	2 683	0	0
Rentekostnader		111 290	89 725	123 396	171 551
Sum finansinntekter / finanskostnader		-108 604	-85 794	-123 396	-171 551
Årets resultat		36 919	-33 461	-39 940	83 090
Disponering:					
Overført annen egenkapital		36 919	-33 461	0	0
Sum disponeringer		-36 919	33 461	0	0

klientnr. 568 Sameiet St Halvardskvartalet II org.nr. 981578627



Balanse - Sameiet St Halvardskvartalet II - 2022-12

	Note	Ar 2022	Ar 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	5	67 507	79 247
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		67 507	79 247
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8	8
Andre fordringer	11	37 388	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		525 932	571 890
Innestående på særvilkår - skattetrekk		1 575	0
Sum omløpsmidler		564 903	571 898
SUM EIENDELER		632 410	651 145

klientnr. 568 Sameiet St Halvardskvartalet II org.nr. 981578627



Balanse - Sameiet St Halvardskvartalet II - 2022-12

	Note	Ar 2022	Ar 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 952 223	-1 989 142
Sum egenkapital	12	-1 952 223	-1 989 142
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	2 546 748	2 642 772
Sum langsiktig gjeld		2 546 748	2 642 772
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 986	16 210
Leverandørgjeld		0	-27 557
Skyldig off. myndigheter		3 048	64
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 433	450
Påløpne renter		83	83
Annen kortsiktig gjeld		7 335	8 266
Sum kortsiktig gjeld		37 885	-2 485
Sum gjeld		2 584 633	2 640 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		632 410	651 145

Sted: _____, dato: _____

Magnus Skevik Ludvigsen
Styreleder

Linda Hatlem
Styremedlem

Kristoffer Arnesen
Styremedlem

klientnr. 568 Sameiet St Halvardskvartalet II org.nr. 981578627



Noter Sameiet St Halvardskvartalet II

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	652 788
Sum	652 788

Note 2 - Andre inntekter

	År 2022
3630 Internett / Bredbånd	64 344
3633 Ventilasjon og service ventilasjonsanlegg	10 080
Sum	74 424

Note 3 - Personalkostnader

	År 2022
5100 Lønn til ansatte	31 000
5150 Opptjente feriepenger	4 433
5400 Arbeidsgiveravgift	7 896
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	625
5920 Yrkesskadeforsikring	519
Sum	44 473

Antall årsverk sysselsatt: 0,1.

Note 4 - Styrehonorar

	År 2022
5330 Styrehonorar	25 000
Sum	25 000

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.



Noter Sameiet St Halvardskvartalet II

Note 5 - Anleggsmidler

	Infrastruktur ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	82 182
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	82 182
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 675
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	67 507
Årets avskrivninger :	11 740
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	7

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 6 - Revisjonshonorar

	År 2022
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	3 250
Sum	3 250

Note 7 - Vedlikehold

	År 2022
6601 Vedlikehold bygg	7 144
6602 Vedlikehold VVS	1 750
6603 Vedlikehold elektro	15 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	133 534
6612 Drift vedlikehold brannsikring	13 898
6615 Drift vedlikehold ventilasjonsanl.	37 428
6616 Drift vedlikehold heis	35 325
Sum	244 078



Noter Sameiet St Halvardskvartalet II

Note 8 - Kjøp av tjenester

	År 2022
6725 Tilleggs tjenester NBBO	978
6731 HMS Plan	1 800
6782 Vaktmestertjenester	7 372
6783 Renholdstjenester	18 703
6784 Plenklipp, stell av utearealer	3 081
Sum	31 934

Note 9 - Strøm og annen energi

	År 2022
6200 Elektrisk energi	64 639
Sum	64 639

Note 10 - Andre driftskostnader

	År 2022
6582 Programvarekostnad vedlikehold	995
6900 Telekommunikasjon	587
7420 Gaver og tilskudd	815
7460 Andre kontingenter	1 890
7721 Årsmøtet	614
7770 Bank/betalingsgebyrer	1 200
Sum	6 100

Note 11 - Andre fordringer

	År 2022
1564 Periodisering	37 388
Sum	37 388

Forskuddsbetalt faktura mottatt 2022 som gjelder 2023

Note 12 - Egenkapital

	År 2022	År 2021
Oppjent egenkapital	-1 952 223	-1 989 142
SUM EGENKAPITAL	-1 952 223	-1 989 142

Sameiets egenkapital er negativ på grunn av at vedlikehold i sameiet er finansiert ved låneopptak. Det forventes at egenkapitalen vil være negativ i noen år fremover.

Klientnr. 568 Sameiet St Halvardskvartalet II org.nr. 981578627



Noter Sameiet St Halvardskvartalet II

Note 13 - Langsiktig lån og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	16362112161
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	2 642 772
Avdrag i perioden:	96 024
Lånesaldo 31.12:	2 546 748
Saldo 5 år frem i tid:	2 033 842

Langsiktig lån og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362112161	1	261 686	261 686
	1	234 975	234 975
	1	231 636	231 636
	1	228 297	228 297
	1	208 264	208 264
	2	194 908	389 816
	1	176 544	176 544
	1	141 486	141 486
	3	139 817	419 451
	1	131 469	131 469
	1	123 122	123 122

Det er ikke stillet pantsikkerhet for lånet. Imidlertid hefter hver enkelt sameier for lånet i samsvar med sin eierbrøk. Sameierne har et personlig ansvar for sin del av gjelden.



Resultat og balanse med noter for Sameiet St Halvardskvartalet II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet St Halvardskvartalet II

Styreleder	Magnus Skevik Ludvigsen (sign.)	16.02.2023
Styremedlem	Linda Hatlem (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Kristoffer Arnesen (sign.)	15.02.2023



Til årsmøte i
Sameiet St Halvardskvartalet II

- Revisjon
- Skatterådgivning
- Økonomisk rådgivning

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet St Halvardskvartalet II's årsregnskap som viser et overskudd på kr 36.919. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiets 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.



R Østlandske Revisorer AS

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold

– Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 16.februar 2023

Østlandske Revisorer AS

Anita Klette

Statsautorisert revisor