



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	917 217 726
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ROMSTØLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Ragnar Solhoff
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		929 837	774 867
Sum inntekter		929 837	774 867
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3,4	557 846	547 561
Sum kostnader		557 848	547 562
Driftsresultat		371 989	227 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		556	609
Sum finansinntekter		556	609
Annen rentekostnad		69 939	138 955
Sum finanskostnader		69 939	138 955
Netto finans		69 383	138 346
Ordinært resultat før skattekostnad		302 608	88 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		302 608	88 960
Årsresultat		302 606	88 959
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 606	88 959
Sum overføringer og disponeringer		302 606	88 959



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	11 880 000	11 880 000
Sum varige driftsmidler		11 880 000	11 880 000
Sum anleggsmidler		11 880 000	11 880 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 910	3 230
Andre fordringer		170 269	42 230
Sum fordringer		173 179	45 460
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		485 302	288 677
Sum omløpsmidler		658 481	334 136
SUM EIENDELER		12 538 481	12 214 136
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	477 448	174 841
Sum opptjent egenkapital		477 448	174 841



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		522 448	219 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 825 000	8 910 000
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	3 055 000	2 970 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 880 000	11 880 000
Sum langsiktig gjeld		11 880 000	11 880 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 884	59 394
Annen kortsiktig gjeld		69 149	54 901
Sum kortsiktig gjeld		136 033	114 295
Sum gjeld		12 016 033	11 994 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 538 481	12 214 136
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	11 880 000	11 880 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 277990

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 217 726
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROMSTØLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ragnar Solhoff
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 917 217 726
ROMSTØLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		929 837	774 867
Sum inntekter		929 837	774 867
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3,4	557 846	547 561
Sum kostnader		557 848	547 562
Driftsresultat		371 989	227 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		556	609
Sum finansinntekter		556	609
Annen rentekostnad		69 939	138 955
Sum finanskostnader		69 939	138 955
Netto finans		69 383	138 346
Ordinært resultat før skattekostnad		302 608	88 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		302 608	88 960
Årsresultat		302 606	88 959
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 606	88 959
Sum overføringer og disponeringer		302 606	88 959



Organisasjonsnr: 917 217 726
ROMSTØLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

5

11 880 000

11 880 000

Sum varige driftsmidler

11 880 000

11 880 000

Sum anleggsmidler

11 880 000

11 880 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer
Andre fordringer

2 910

3 230

170 269

42 230

Sum fordringer

173 179

45 460

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

485 302

288 677

Sum omløpsmidler

658 481

334 136

SUM EIENDELER

12 538 481

12 214 136

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

6

45 000

45 000

Sum innskutt egenkapital

45 000

45 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

7

477 448

174 841

Sum opptjent egenkapital

477 448

174 841

Sum egenkapital

522 448

219 841

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

8

8 825 000

8 910 000

Øvrig langsiktig gjeld

8,9

3 055 000

2 970 000



Sum annen langsiktig gjeld		11 880 000	11 880 000
Sum langsiktig gjeld		11 880 000	11 880 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 884	59 394
Annen kortsiktig gjeld		69 149	54 901
Sum kortsiktig gjeld		136 033	114 295
Sum gjeld		12 016 033	11 994 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 538 481	12 214 136
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	11 880 000	11 880 000



Organisasjonsnr: 917 217 726
ROMSTØLEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Leieinntekter		96 324	94 716	96 324
Inntekter felleskostnader		482 760	482 760	482 760
Innbetalte rentekostnader		70 130	138 955	90 000
Andre driftsinntekter		280 623	58 436	61 044
Sum inntekter		929 837	774 867	730 128
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	2	35 003	7 250	7 000
Årskontigent boligbyggelag		2 700	2 700	2 700
Forretningsførerhonorar bbl		54 999	50 001	51 250
Kommunale avgifter		61 948	76 905	80 000
TV og Internett		51 209	55 190	60 000
Forsikring		25 981	24 090	26 000
Vaktmestertjenester abbl		11 570	22 725	25 000
Vedlikehold	3	117 867	156 438	129 000
Elektrisk energi		96 776	52 553	60 000
Andre driftskostnader	4	99 793	99 709	129 678
Sum driftskostnader		557 848	547 562	570 628
Driftsresultat		371 989	227 305	159 500
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		556	609	500
Rentekostnad		69 939	138 955	90 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		69 383	138 346	89 500
Årsresultat		302 606	88 959	70 000
Overført opptjent egenkapital		302 606	88 959	0
Sum disponert		302 606	88 959	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	11 880 000	11 880 000
Sum anleggsmidler		11 880 000	11 880 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 910	3 230
Andre fordringer		170 269	42 230
Innestående på driftskonto		485 302	288 677
Sum omløpsmidler		658 481	334 136
SUM EIENDELER		12 538 481	12 214 136



Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	6	45 000	45 000
Opp tjent egenkapital	7	477 448	174 841
Sum egenkapital		522 448	219 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	8 825 000	8 910 000
Nedbetalt IN beboere	8	85 000	0
Borettsinnskudd	9	2 970 000	2 970 000
Sum langsiktig gjeld		11 880 000	11 880 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 054	0
Leverandørgjeld		66 884	59 394
Annen kortsiktig gjeld		53 095	54 901
Sum kortsiktig gjeld		136 033	114 295
Sum gjeld		12 016 033	11 994 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 538 481	12 214 136
Pantestillelser	10	11 880 000	11 880 000

Romstølen Borettslag

Arendal, 06.03.2022

Ragnar Solhoff
Styreleder

Anne Marit Svendsen
Styremedlem

Borghild Aasbø Aalvik
Styremedlem

Jan Leif Sakariassen
Styremedlem

170 Romstølen Borettslag



Noter Romstølen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapspraksis for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler IB	219 841	130 882
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	302 606	88 959
Avdrag langsiktig gjeld	-85 000	0
Endring i langsiktige poster	85 000	0
B. Periodens endringer disponible midler	302 606	88 959
C. Disponible midler	522 448	219 841
Omløpsmidler	658 481	334 136
- Kortsiktig gjeld	136 033	114 295
Disponible midler	522 448	219 841



Noter Romstølen Borettslag

Note 2 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 Revisjon	35 003	7 250
Sum	35 003	7 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold Bygg	19 849	15 124
6602 Vedlikehold Elektro	48 809	97 654
6603 Vedlikehold Rør	15 060	5 438
6604 Vedlikehold Utvendig	30 949	38 223
6650 Lovpålagt HMS	3 200	0
Sum	117 867	156 438

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6360 Renhold, sanitærartikler	41 433	51 999
6390 Anticimex, Container	2 000	0
6619 Andre driftskostnader	2 391	10 320
6620 Snørydding	41 000	18 750
6621 Alarmkostnader	9 785	9 829
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	5 750
7720 Generalforsamling	0	250
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 104	2 812
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	80	0
Sum	99 793	99 709



Noter Romstølen Borettslag

Note 5 - Tomt / bygninger

	Bygninger	Totalt
Anskaffet år:	2016	
Kostpris	11 880 000	11 880 000
Bokført verdi	11 880 000	11 880 000

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

Note 6 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 9 andeler à kr. 5 000,-.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Annen egenkapital 01.01	174 841	85 882
Grunnkapital	45 000	45 000
Årets resultat	302 606	88 959
Sum egenkapital 31.12	522 448	219 841



Noter Romstølen Borettslag

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Fellesgjeld
Lånenummer:	170-001
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2016
Rentesats:	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.01.2047
Opprinnelig lånebeløp:	8 910 000
Lånesaldo 01.01:	8 910 000
Avdrag i perioden:	85 000
Lånesaldo 31.12:	8 825 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	85 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	85 000
Sum pantegjeld for lån:	8 910 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 170-001	2	1 001 250	2 002 500
	2	997 500	1 995 000
	1	990 000	990 000
	2	982 500	1 965 000
	1	975 000	975 000
	1	897 500	897 500

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 170-001 har første avdrag 01.07.2025 med kr 200 568	2	1 001 250	3 793
	2	997 500	3 778
	1	990 000	3 750
	2	982 500	3 722
	1	975 000	3 693
	1	897 500	3 400

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.



Noter Romstølen Borettslag

Note 9 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 11 880 000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 11 880 000,-.



Resultat og balanse med noter for Romstølen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Romstølen Borettslag

Styreleder	Ragnar Solhoff (sign.)	07.03.2022
Styremedlem	Anne Marit Svendsen (sign.)	07.03.2022
Styremedlem	Jan Leif Sakariassen (sign.)	24.02.2022
Styremedlem	Borghild Aasbø Aalvik (sign.)	17.02.2022



Til generalforsamlingen i Romstølen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Romstølen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Romstølen Borettslag

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 avvirket.

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 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>.

Arendal, 6. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2022-03-10 12:29

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.