



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 822 212 662  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ROMSTØLEN PARK 2  
Forretningsadresse: 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: Bjørn-Kåre Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

### 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, 23.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 386 133	1 169 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 386 133</b>	<b>1 169 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	13 692	13 551
Annen driftskostnad	3,4,5	1 300 925	1 011 427
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 314 617</b>	<b>1 024 976</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>71 515</b>	<b>144 823</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 788	417
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 788</b>	<b>417</b>
Annen rentekostnad		4 898	475
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 898</b>	<b>475</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 890</b>	<b>58</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>74 406</b>	<b>144 764</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>74 406</b>	<b>144 764</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>74 406</b>	<b>144 765</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 406	144 765
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>74 406</b>	<b>144 765</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		253 879	167 309
Andre fordringer		258 974	198 386
Sum fordringer		512 853	365 695
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		328 526	32 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		328 526	32 721
Sum omløpsmidler		841 379	398 415
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>841 379</b>	<b>398 415</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	210 414	136 008
Sum opptjent egenkapital		210 414	136 008
Sum egenkapital		210 414	136 008
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	252 279	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>252 279</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>252 279</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		152 695	161 299
Annen kortsiktig gjeld		225 992	101 109
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>378 686</b>	<b>262 407</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>630 965</b>	<b>262 407</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>841 379</b>	<b>398 415</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 277972

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 822 212 662  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ROMSTØLEN PARK 2  
Forretningsadresse: 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: Bjørn-Kåre Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

#### 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: 822 212 662  
SAMEIET ROMSTØLEN PARK 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 386 133	1 169 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 386 133</b>	<b>1 169 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	13 692	13 551
Annen driftskostnad	3, 4, 5	1 300 925	1 011 427
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 314 617</b>	<b>1 024 976</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>71 515</b>	<b>144 823</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 788	417
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 788</b>	<b>417</b>
Annen rentekostnad		4 898	475
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 898</b>	<b>475</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 890</b>	<b>58</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>74 406</b>	<b>144 764</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>74 406</b>	<b>144 764</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>74 406</b>	<b>144 765</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 406	144 765
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>74 406</b>	<b>144 765</b>



Organisasjonsnr: 822 212 662  
SAMEIET ROMSTØLEN PARK 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler  
Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		253 879	167 309
Andre fordringer		258 974	198 386
Sum fordringer		512 853	365 695

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		328 526	32 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		328 526	32 721

Sum omløpsmidler		841 379	398 415
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		841 379	398 415
---------------	--	---------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	210 414	136 008
Sum opptjent egenkapital		210 414	136 008

Sum egenkapital		210 414	136 008
-----------------	--	---------	---------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	252 279	0
Sum annen langsiktig gjeld		252 279	0

Sum langsiktig gjeld		252 279	0
----------------------	--	---------	---

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		152 695	161 299
-----------------	--	---------	---------



Annen kortsiktig gjeld	225 992	101 109
Sum kortsiktig gjeld	378 686	262 407
Sum gjeld	630 965	262 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	841 379	398 415



Organisasjonsnr: 822 212 662  
SAMEIET ROMSTØLEN PARK 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		838 939	750 354	794 580
Inntekter a-konto		338 359	185 921	192 000
Innbetalt tv og internett		207 160	132 623	148 428
Andre innbetalinger	1	1 675	100 902	2 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 386 133</b>	<b>1 169 800</b>	<b>1 137 008</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	13 692	13 551	13 551
Revisjonshonorar	3	10 800	10 781	12 000
Årskontigent boligbyggelag		13 800	13 800	13 800
Forretningsførerhonorar bbl		59 981	58 518	59 981
Kommunale avgifter		167 662	211 115	120 000
Tv og internett utgifter		206 970	125 023	148 428
Forsikring		111 431	106 163	90 000
Vaktmestertjenester abbl		7 538	12 513	10 000
Vedlikehold	4	257 961	125 448	136 000
Elektrisk energi		373 474	289 311	220 000
Andre driftskostnader	5	91 308	58 755	133 348
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 314 617</b>	<b>1 024 976</b>	<b>957 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>71 515</b>	<b>144 823</b>	<b>179 900</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		7 788	417	100
Rentekostnad		4 898	475	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-2 890</b>	<b>58</b>	<b>-100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>74 406</b>	<b>144 765</b>	<b>180 000</b>
Overført oppjent egenkapital		74 406	144 765	0
<b>Sum disponert</b>		<b>74 406</b>	<b>144 765</b>	<b>0</b>



**Balanse**

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		253 879	167 309
Andre fordringer		258 974	198 386
Innestående på driftskonto		328 526	32 721
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>841 379</b>	<b>398 415</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>841 379</b>	<b>398 415</b>

209 Sameiet Romstølen Park 2



## Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	6	210 414	136 008
<b>Sum egenkapital</b>		<b>210 414</b>	<b>136 008</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld	7	252 279	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>252 279</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		258	10 866
Leverandørgjeld		152 695	161 299
Annen kortsiktig gjeld		225 734	90 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>378 686</b>	<b>262 407</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>630 965</b>	<b>262 407</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>841 379</b>	<b>398 415</b>

Sameiet Romstølen Park 2

Arendal, 26.03.2022

\_\_\_\_\_  
Bjørn-Kåre Iversen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Remy Diederiks  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Richard Teigen  
Styremedlem

209 Sameiet Romstølen Park 2



## Noter Sameiet Romstølen Park 2

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter.

På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

### Note 1 - Andre innbetalinger

	2021	2020
3608 Annen innbetaling	0	99 992
3609 Andre inntekter	1 675	910
<b>Sum</b>	<b>1 675</b>	<b>100 902</b>

Kto 3609 - Lading elbil

### Note 2 - Lønnskostnader

	2021	2020
5210 Fri telefon	0	1 000
5300 Styrehonorar	12 000	11 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 692	1 551
<b>Sum</b>	<b>13 692</b>	<b>13 551</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 Revisjon	10 800	10 781
<b>Sum</b>	<b>10 800</b>	<b>10 781</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Noter Sameiet Romstølen Park 2

### Note 4 - Vedlikehold

	2021	2020
6600 Forsikringskader	10 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	51 210	13 401
6602 Vedlikehold Elektro	64 404	43 002
6603 Vedlikehold Rør	5 625	5 625
6604 Vedlikehold Utvendig	62 986	39 098
6605 Vedlikehold Heis	32 303	18 073
6606 Vedlikehold Garasjer	4 438	2 250
6611 Per. vedlikehold Bygg	22 996	0
6650 Lovpålagt HMS	4 000	4 000
<b>Sum</b>	<b>257 961</b>	<b>125 448</b>

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for midre forefallende arbeid.

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6360 Renhold, sanitærartikler	36 300	28 689
6619 Andre driftskostnader	7 225	1 291
6620 Snørydding	17 375	9 875
6621 Alarmkostnader	23 371	12 411
7105 Bilgodtgjørelse trekkpliktig	0	200
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	960	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	4 487	6 289
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 590	0
<b>Sum</b>	<b>91 308</b>	<b>58 755</b>

### Note 6 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Annen egenkapital 01.01	136 008	-8 757
Årets resultat	74 406	144 765
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>210 414</b>	<b>136 008</b>

## 209 Sameiet Romstølen Park 2



Noter Sameiet Romstølen Park 2

**Note 7 - Annen langsiktig gjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank Norge ASA</b>
Formål:	Takreparasjon og styrking av likviditet
<b>Lånenummer:</b>	<b>63118134178</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.85 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	300 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	47 721
Opptak i perioden:	300 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>252 279</b>

**Annen langsiktig gjeld**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118134178	1	16 737	16 737
	16	4 765	76 240
	16	4 417	70 672
	16	3 371	53 936
	12	1 685	20 220
	6	1 627	9 762
	3	1 569	4 707

209 Sameiet Romstølen Park 2



Resultat og balanse med noter for Sameiet Romstølen Park 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Romstølen Park 2**

Styreleder	Bjørn-Kåre Iversen (sign.)	31.03.2022
Styremedlem	Richard Teigen (sign.)	22.03.2022
Styremedlem	Remy Diederiks (sign.)	31.03.2022



Til årsmøtet i Sameiet Romstølen Park 2

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Romstølen Park 2s 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 sameiets 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 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 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Romstølen Park 2

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.

---

### *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, 26. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2022-04-01 08:50

**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.