



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 530 355
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSÅS PANORAMA
Forretningsadresse:	Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Haris Mandzuka
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 420 664	2 328 934
Sum inntekter		2 420 664	2 328 934
Kostnader			
Lønnskostnad		0	45 640
Annen driftskostnad		2 294 315	2 526 585
Sum kostnader		2 294 315	2 572 225
Driftsresultat		126 349	-243 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	160 574	179 266
Sum finansinntekter		160 574	179 266
Annen rentekostnad	5	179 016	124 421
Annen finanskostnad	5	6 837	10 635
Sum finanskostnader		185 853	135 056
Netto finans		-25 279	44 210
Ordinært resultat før skattekostnad		101 070	-199 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 070	-199 081
Årsresultat		101 070	-199 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	101 069	-199 081
Sum overføringer og disponeringer		101 069	-199 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	676 277	515 730
Sum varige driftsmidler		676 277	515 730
Sum anleggsmidler		676 277	515 730
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 432	78 225
Forskuddsbetalte kostnader		177 131	160 304
Sum fordringer		188 563	238 529
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		71 784	-113 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 784	-113 038
Sum omløpsmidler		260 347	125 491
SUM EIENDELER		936 624	641 221
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-2 040 050	-2 187 739
Sum opptjent egenkapital		-2 040 050	-2 187 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		-2 040 050	-2 187 739
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 552 864	2 591 454
Sum annen langsiktig gjeld		2 552 864	2 591 454
Sum langsiktig gjeld		2 552 864	2 591 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		339 741	105 367
Brenselregnskap	10	33 125	-21 950
Annen kortsiktig gjeld	11	50 943	154 090
Sum kortsiktig gjeld		423 809	237 507
Sum gjeld		2 976 673	2 828 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		936 623	641 222
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7	4 542 745	3 530 391



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 652260

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 530 355
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
ROMSÅS PANORAMA
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Haris Mandzuka
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 986 530 355
EIERSEKSJONSSAMEIET
ROMSÅS PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 420 664	2 328 934
Sum inntekter		2 420 664	2 328 934
Kostnader			
Lønnskostnad		0	45 640
Annen driftskostnad		2 294 315	2 526 585
Sum kostnader		2 294 315	2 572 225
Driftsresultat		126 349	-243 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	160 574	179 266
Sum finansinntekter		160 574	179 266
Annen rentekostnad	5	179 016	124 421
Annen finanskostnad	5	6 837	10 635
Sum finanskostnader		185 853	135 056
Netto finans		-25 279	44 210
Ordinært resultat før skattekostnad		101 070	-199 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 070	-199 081
Årsresultat		101 070	-199 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	101 069	-199 081
Sum overføringer og disponeringer		101 069	-199 081



Organisasjonsnr: 986 530 355
EIERSEKSJONSSAMEIET
ROMSÅS PANORAMA

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	676 277	515 730
Sum varige driftsmidler		676 277	515 730
Sum anleggsmidler		676 277	515 730
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 432	78 225
Forskuddsbetalte kostnader		177 131	160 304
Sum fordringer		188 563	238 529
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		71 784	-113 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 784	-113 038
Sum omløpsmidler		260 347	125 491
SUM EIENDELER		936 624	641 221
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-2 040 050	-2 187 739
Sum opptjent egenkapital		-2 040 050	-2 187 739
Sum egenkapital		-2 040 050	-2 187 739
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 552 864	2 591 454



Sum annen langsiktig gjeld		2 552 864	2 591 454
Sum langsiktig gjeld		2 552 864	2 591 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		339 741	105 367
Brenselregnskap	10	33 125	-21 950
Annen kortsiktig gjeld	11	50 943	154 090
Sum kortsiktig gjeld		423 809	237 507
Sum gjeld		2 976 673	2 828 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		936 623	641 222
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7	4 542 745	3 530 391



Organisasjonsnr: 986 530 355
EIERSEKSJONSSAMEIET
ROMSÅS PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		45640.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------



BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Romsås Panorama

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Romsås Panorama.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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



BDO

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>

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T065F105T7-UW3EH-E5Q00-AYXG8-UN505



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Fredrik A B Thorsteinsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 13:30:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T065F-T05T7-UW3EH-E5Q00-AYXG8-UN50S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023

for

Eierseksjonssameiet Romsås Panorama

Orgnr: 986 530 355

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	-112 015	322 156
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	101 069	-199 081
Endring av egenkapital	46 620	0
Avdrag lån	38 590	55 824
Verdiendring andel i fellesanlegg	-160 547	-179 266
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-51 448	-434 171
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-163 463	-112 015
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	260 347	125 492
Kortsiktig gjeld	423 809	237 506
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-163 462	-112 015



Eierseksjonssameiet Romsås Panorama

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 420 664	2 328 934	2 541 697	2 783 760
Annen driftsrelatert inntekt		0	0		270 216
SUM DRIFTSINNEKTER		2 420 664	2 328 934	2 541 697	3 053 976
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader		0	5 640	11 280	11 300
Styrehonorar/Lønn		0	40 000	80 000	80 000
Forsikring		277 432	244 411	261 450	305 200
Forretningsfører		94 950	90 000	94 950	102 000
Revisjon		9 188	3 281	8 000	9 200
Kommunale avgifter		430 000	362 001	416 298	500 700
Energi/fyring		50 783	75 977	75 000	56 600
Kabel-TV/internett		363 953	329 661	346 147	368 448
Kostnader sameie		491 148	459 300	482 265	654 000
Vedlikehold	2	308 135	556 945	100 000	163 900
Vaktmestertjenester		0	176 567	0	0
Renhold		119 823	108 769	0	125 200
Andre driftskostnader	3	148 904	119 674	368 537	54 796
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 294 315	2 572 225	2 243 927	2 431 344
DRIFTSRESULTAT		126 349	-243 291	297 770	622 632
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter	4	160 574	0	0	0
Finanskostnader	5	185 853	44 211	162 313	205 300
RESULTAT FINANSPOSTER		25 279	44 211	162 313	205 300
Resultat		101 069	-199 081	135 457	417 332
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	6	101 069	-199 081		
SUM DISPONERING		101 069	-199 081		



Eierseksjonssameiet Romsås Panorama

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	7	676 277	515 730
SUM ANLEGGSMIDLER		676 277	515 730
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		11 432	78 225
Forskuddsbetalte kostnader	8	177 131	160 304
Bankinnskudd		71 784	-113 038
SUM OMLØPSMIDLER		260 347	125 492
SUM EIENDELER		936 624	641 222
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	-2 040 050	-2 187 739
SUM EGENKAPITAL		-2 040 050	-2 187 739
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 552 864	2 591 454
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 552 864	2 591 454
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		339 741	105 367
Brenselsregnskap	10	33 125	-21 950
Annen kortsiktig gjeld	11	50 943	154 090
SUM KORTSIKTIG GJELD		423 809	237 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		936 624	641 222
Garantiansvar	7	4 542 745	3 530 391



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Eierseksjonssameiet Romsås Panorama

NOTE 2 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	184 956
Vedlikehold elektro*	-4 285
Drift/vedlikehold heis	72 016
Vedlikehold brannsikring	55 448
Sum vedlikehold	308 135

*Negativ saldo grunnet kreditnota som ble betalt i 2023, for arbeid utført i 2022.

NOTE 3 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	42 168
Nøkler og låser	10 876
Dører og porter	9 160
Juridisk bistand	46 219
Annen fremmed tjeneste	8 100
Kontingenter	2 692
Styremøter	1 971
Generalforsamling/årsmøte	2 788
Øredifferanser	-3
Bank og kortgebyrer	3 007
System - og transaksjonskostnader	6 094
Navnskilt og postkasser	11 180
Omkostninger inkasso	2 477
Annen kostnad	2 175
Sum andre driftskostnader	148 904

NOTE 4 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	27
Verdiøkning av finansielle instrumentert vurdert til virkelig verdi	160 547
Sum finansinntekter	160 574

NOTE 5 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	179 016
Renter/provisjon kassekreditt	6 837
Sum finanskostnader	185 853

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-2 187 739
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	46 620
Overført til/fra egenkapital	101 069
Opptjent egenkapital 31.12	-2 040 050



Eierseksjonssameiet Romsås Panorama

NOTE 7 - ANDEL EGENKAPITAL I SAMEIE

Sameiet eier 3/20 av Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg (SRSF). Sameiets andel av SRSF egenkapital var kr 676 277 pr. 31.12.22.

Sameiet har solidaransvar for den samlede gjelden i SRSF. Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i SRSF, og utgjør kr 4 542 745.

Sameiets andel i SRSF vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg"

Sameiets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SRSF er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	79 952
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	100 067
Andre forskuddsbetalte kostnader	-2 888
Sum forskuddsbetalte kostnader	177 131

NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	OBOS-banken	OBOS-banken
Lånenummer	9820.78.97698	9820.79.91589
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2021	2020
Løpetid	15 år	30 år
Innfrielseår	2036	2050
Rentesats (nominell)	7,70%	7,70%
Opprinnelig lånebeløp	2 441 517	300 000
Lånesaldo 01.01	2 307 085	284 369
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	26 934	11 656
Lånesaldo 31.12	2 280 151	272 713

NOTE 10 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelt eiers forbruk ihht måleravlesning. Sum brenselkostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel.

Kostnader oppvarmingsanlegg	237 091
Forskuddsbetalt fra eierne	270 216
Sum brenselregnskap	33 125

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	17 231
Annen påløpt kostnad	33 712
Sum annen kortsiktig gjeld	50 943