



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 944 515
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROMSÅS SENTER 8 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Solibo AS
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: Mizana 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, 04.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 826 943	2 796 983
Sum inntekter		2 826 943	2 796 983
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	22 820	0
Annen driftskostnad		2 157 090	2 119 669
Sum kostnader		2 179 910	2 119 669
Driftsresultat		647 033	677 314
Nedskrivning av finansielle eiendeler		128 724	1 286 247
Annen finanskostnad		542 356	362 924
Sum finanskostnader		671 080	1 649 171
Netto finans		-671 080	-1 649 171
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 047	-971 857
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 047	-971 857
Årsresultat		-24 047	-971 857
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-24 047	-971 857
Sum overføringer og disponeringer		-24 047	-971 857



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		123 584 990	123 713 753
Sum varige driftsmidler		123 584 990	123 713 753
Sum anleggsmidler		123 584 990	123 713 753
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		29 070	98 387
Annen kortsiktig fordring		1 781	0
Sum fordringer		30 851	98 387
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		107 645	16 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		107 645	16 273
Sum omløpsmidler		138 496	114 660
SUM EIENDELER		123 723 486	123 828 413
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		245 000	245 000
Sum innskutt egenkapital		245 000	245 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-636 537	-612 490



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-636 537	-612 490
Sum egenkapital		-391 537	-367 490
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 150 610	9 184 280
Borettsinnskudd	11	114 950 000	114 950 000
Sum annen langsiktig gjeld		124 100 610	124 134 280
Sum langsiktig gjeld		124 100 610	124 134 280
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 538	54 000
Annen kortsiktig gjeld		8 875	7 624
Sum kortsiktig gjeld		14 413	61 624
Sum gjeld		124 115 023	124 195 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 723 486	123 828 414
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	225 000 000	225 000 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 652358

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 944 515
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROMSÅS SENTER 8 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Solibo AS
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: Mizana 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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 920 944 515
ROMSÅS SENTER 8 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 826 943	2 796 983
Sum inntekter		2 826 943	2 796 983
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	22 820	0
Annen driftskostnad		2 157 090	2 119 669
Sum kostnader		2 179 910	2 119 669
Driftsresultat		647 033	677 314
Nedskrivning av			
finansielle eiendeler		128 724	1 286 247
Annen finanskostnad		542 356	362 924
Sum finanskostnader		671 080	1 649 171
Netto finans		-671 080	-1 649 171
Ordinært resultat før			
skattekostnad		-24 047	-971 857
Ordinært resultat etter			
skattekostnad		-24 047	-971 857
Årsresultat		-24 047	-971 857
Overføringer og			
disponeringer			
Overføringer til/fra			
annen egenkapital	7	-24 047	-971 857
Sum overføringer og		-24 047	-971 857
disponeringer		-24 047	-971 857



Organisasjonsnr: 920 944 515
ROMSÅS SENTER 8 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		123 584 990	123 713 753
Sum varige driftsmidler		123 584 990	123 713 753
Sum anleggsmidler		123 584 990	123 713 753
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		29 070	98 387
Annen kortsiktig fordring		1 781	0
Sum fordringer		30 851	98 387
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		107 645	16 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		107 645	16 273
Sum omløpsmidler		138 496	114 660
SUM EIENDELER		123 723 486	123 828 413
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		245 000	245 000
Sum innskutt egenkapital		245 000	245 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-636 537	-612 490
Sum opptjent egenkapital		-636 537	-612 490
Sum egenkapital		-391 537	-367 490
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 150 610	9 184 280



Borettsinnskudd	11	114 950 000	114 950 000
Sum annen langsiktig gjeld		124 100 610	124 134 280
Sum langsiktig gjeld		124 100 610	124 134 280
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 538	54 000
Annen kortsiktig gjeld		8 875	7 624
Sum kortsiktig gjeld		14 413	61 624
Sum gjeld		124 115 023	124 195 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 723 486	123 828 414
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	225 000 000	225 000 000



Organisasjonsnr: 920 944 515
ROMSÅS SENTER 8 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
3,4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22820.00	0.00

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>
--	--------------	------------------



Årsregnskap 2023

for

Romsås Senter 8 Borettslag

Orgnr: 920 944 515

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	53 037	-231 794
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-24 047	-971 857
Avdrag lån	33 670	153 344
Korrigert av feil i tidligere årsregnskap		123 784
Verdiendring andel i sameie	-128 764	-1 286 247
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	71 047	284 830
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	124 084	53 036
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	138 496	114 661
Kortsiktig gjeld	14 412	61 624
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	124 084	53 036



Romsås Senter 8 Borettslag

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 825 700	2 579 940	2 825 700	3 348 500
Annen driftsrelatert inntekt	2	1 243	217 043		1 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 826 943	2 796 983	2 825 700	3 349 500
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	2 820	0	2 820	2 900
Styrehonorar/Lønn	4	20 000	0	20 000	20 000
Forretningsførsel		82 290	123 052	82 290	87 500
Revisjon		7 725	36 694	8 000	7 800
Kostnader Eierseksjonssameiet Rorr	5	2 027 141	1 934 544		2 375 140
Andre driftskostnader	6	39 934	25 380	2 116 408	22 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 179 910	2 119 669	2 229 518	2 516 240
DRIFTSRESULTAT					
		647 033	677 314	596 182	833 260
Finansinntekter		128 724	1 286 247		0
Finanskostnader		542 356	362 924	459 214	583 200
RESULTAT FINANSPOSTER		-671 080	-1 649 170	459 214	583 200
Resultat					
		-24 047	-971 857	136 968	250 060
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	-24 047	-971 857		
SUM DISPONERING		-24 047	-971 857		



Romsås Senter 8 Borettslag

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	8	125 000 000	125 000 000
Andel egenkapital I sameie	9	-1 415 010	-1 286 247
SUM ANLEGGSMIDLER		123 584 990	123 713 753
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		29 070	98 387
Annen kortsiktig fordring		1 781	
Bankinnskudd		107 645	16 273
SUM OMLØPSMIDLER		138 496	114 661
SUM EIENDELER		123 723 486	123 828 414
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		245 000	245 000
Annen egenkapital	7	-636 537	-612 490
SUM EGENKAPITAL		-391 537	-367 490
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 150 610	9 184 280
Borettsinnskudd	11	114 950 000	114 950 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		124 100 610	124 134 280
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 538	54 000
Påløpt rente		8 875	7 624
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 412	61 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 723 486	123 828 414
Panestillelse	12	225 000 000	13 505 000



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 optjening.

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.



Romsås Senter 8 Borettslag

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT	2023
Annen inntekt	1 243
Sum annen driftsinntekt	1 243

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 2 820.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 20 000.

NOTE 5 - KOSTNAD SAMEIET

Borettslaget er en del av Eierseksjonssameiet Romsås Panorama. Eierseksjonssameiet Romsås Panorama dekker kostnader som kommunale avgifter, forsikring, vaktmestertjenester med mer. Borettslaget betaler sin andel av disse kostnadene ved å betale felleskostnader til sameiet etter sameierbrøken.

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen fremmed tjeneste	20 600
Generalforsamling/årsmøte	2 563
Øredifferanser	-2
Bank og kortgebyrer	2 531
System - og transaksjonskostnader	14 242
Sum andre driftskostnader	39 934

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-612 490
Overført til/fra egenkapital	-24 047
Opptjent egenkapital 31.12	-636 537

NOTE 8 - BYGNINGER

Kostpris 2018	125 000 000
Sum bygninger	125 000 000

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf noten om vedlikehold.

NOTE 9 - ANDEL EGENKAPITAL I SAMEIE

Borettslaget eier 2560/3958 av Eierseksjonssameiet Romsås Panorama. Borettslagets andel av sameiets egenkapital var kr 1 415 010 pr. 31.12.23.

Sameiet hadde pr. 31.12.23 en samlet gjeld på kr 2 976 674. Borettslaget har pro rata-ansvar, og hefter således for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet.



Romsås Senter 8 Borettslag

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DnB
Lånenummer	1213.70.67631
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2018
Løpetid	31 år
Innfrielseår	2049
Rentesats (nominell)	6,15 %
Opprinnelig lånebeløp	10 050 000
Lånesaldo 01.01	9 184 280
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	33 670
Lånesaldo 31.12	9 150 610

NOTE 12 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	114 950 000
Pantelån	9 150 610
Totalt	105 799 390

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 følgende bokført verdi:

Bygning	125 000 000
Sum bygninger	125 000 000



Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Romsås Senter 8 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Romsås Senter 8 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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 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 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 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 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: DEUDJ-XDA14-4KGHK-NEHMV-A3GEA-1FZ5K



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

2024-03-12 16:52:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DEUDJ-XDAT14-4KGHK-NEHMV-A3GEA-1FZ5K

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>