



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 261 524
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROMSÅS SENTER FELLESANLEGG
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Munkedamsveien 45
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Svein Arne Hagelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 30.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		558 592	599 169
Annen driftsinntekt		1 890 033	3 912 107
Sum inntekter		2 448 625	4 511 276
Kostnader			
Varekostnad	3	1 419 086	1 162 554
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2, 3	1 029 724	3 350 533
Sum kostnader		2 448 810	4 513 087
Driftsresultat		-185	-1 811
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		345	1 829
Sum finansinntekter		345	1 829
Annen rentekostnad		160	18
Sum finanskostnader		160	18
Netto finans		185	1 811
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0
Avsatt til annen egenkapital	1		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Investeringer i aksjer og andeler	3		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		49 880	54 547
Sum fordringer		49 880	54 547
Andre finansielle instrumenter	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 460 375	2 237 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 460 375	2 237 945
Sum omløpsmidler		2 510 255	2 292 492
SUM EIENDELER		2 510 255	2 292 492
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1		
Overkurs	1		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1		581 971
Sum opptjent egenkapital			581 971
Sum egenkapital		0	581 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 243 092	
Sum annen langsiktig gjeld		2 243 092	
Sum langsiktig gjeld		2 243 092	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		255 563	35 367
Annen kortsiktig gjeld	4, 5	11 600	1 675 154
Sum kortsiktig gjeld		267 163	1 710 522
Sum gjeld		2 510 255	1 710 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 510 255	2 292 492



Styrets oppsummering for 2020

for

Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg

Sameiet Romsås senter fellesanlegg ble konstituert den 27. mars 2003.

Sameiet består av:

Gnr 96 bnr. 177, som utgjør 19 116 m2 grøntareal
Gnr 96 bnr. 168 og 169, som utgjør 7 919 m2 parkeringsareal
Gnr 96 bnr. 173, som utgjør 1 168 m2 torgareal
Gnr 396 bnr. 1, som utgjør 2 643 m2 underjordisk garasje og kjøreanlegg.

Sameiet er inndelt som følger:

Romsås Senter 1 – gnr 96 bnr. 174 v/Eierseksjonssameiet Romsås senter 1
Romsås Senter 2/4 – gnr. 96 bnr. 172 v/Boligbygg Oslo KF
Romsås Senter 3/5 – gnr. 96 bnr. 178 v/Boligbygg Oslo KF
Romsås Senter 6 – gnr 96 bnr. 171 V/Sameiet Romsås vaktmestersentral
Romsås Senter 8 – gnr 96 bnr. 170 v/Sameiet Romsås senter 8
Romsås Senter – gnr 96 bnr. 177 v/ Oslo Kommune bydel Grorud

Formål:

Sameiet har til formål å koordinere og administrere et felles vedlikeholdsansvar for fellesarealene, herunder inntekter og kostnader som påfaller hver enkelt sameier. Sameiet har ingen ansatte, sameiets driftsadministrasjon er satt bort til Newsec Basale AS.

Forhold som styret har hatt spesielt fokus på i 2020

Det er brukt mye ressurser på sikring av tak i kjøretunell. Arbeidet med utredning av sårbarheten i betongdekket mht trafikklast videreføres. .

Fortsatt drift:

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Forvaltning og drift

Forvaltningsansvaret har i perioden fra 1.1.2020-31.12.2020 blitt ivaretatt av Newsec Basale AS på vegne av Sameiet
Revisjonen av regnskapene er foretatt av PricewaterhouseCoopers AS.



Helse-miljø-sikkerhet

Styret har i 2020 gjennomført de kontrollkrav og oppfølginger som lov og forskrift foreskriver.

HMS tilfredsstiller myndighetenes krav til interkontroll og sørger for at vi har kontroll på alle lover og forskrifter som vi er pålagt å etterleve.

Selskapets virksomhet har ikke forurenset det ytre miljø.

Andre forhold

Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets stilling og resultat.

Oslo 15. februar 2021

.Atle Von Der Fehr
Styrets leder

Sten Knutsen
Styremedlem

Karl Petter Røyr
Styremedlem

Kim Lansborg
Styremedlem


This document has esignatur Agreement-ID: b4cd24d2c0c241799493




Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.


Fehr, Atle von der

ID: 9578-5999-4-1163723  bankID
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2021 kl.: 16:53:28
Signeret med BankID (NO)


Knutsen, Sten Engebretth

ID: 9578-5999-4-1691089  bankID
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2021 kl.: 17:50:24
Signeret med BankID (NO)

Lansborg, Kim Audun Hjertstedt

ID: 9578-5993-4-2484565  bankID
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2021 kl.: 17:06:34
Signeret med BankID (NO)

Røyr, Karl Petter

ID: 9578-5998-4-900489  bankID
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 13:17:45
Signeret med BankID (NO)

This document has esignatur Agreement-ID: b4dd2442QQq241799493

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.



Til årsmøtet i Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Romsås Senter Fellesanleggs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 International Standards on Auditing (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 og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 med revisjonen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 15. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-03-02 09:14

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.



Årsregnskap 2020

Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg

Resultatregnskap
Balanse
Noteopplysninger

This document has esignatur Agreement-ID: 0f9be64dyXS241799493

Org.nr.: 991 261 524



Resultatregnskap			
Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		558 592	599 169
Annen driftsinntekt		1 890 033	3 912 107
Sum driftsinntekter		2 448 625	4 511 276
Varekostnad	3	1 419 086	1 162 554
Annen driftskostnad	2, 3	1 029 724	3 350 533
Sum driftskostnader		2 448 810	4 513 087
Driftsresultat		-185	-1 811
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		345	1 829
Annen rentekostnad		160	18
Resultat av finansposter		185	1 811
Årsresultat		0	0
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	1	0	0
Sum overføringer		0	0

This document has esignatur Agreement-ID: 0f9be64dyXS241799493



Balanse			
Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg			
Eiendeler	Note	31.12.2020	31.12.2019
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		49 880	54 547
Sum fordringer		<u>49 880</u>	<u>54 547</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 460 375	2 237 945
Sum omløpsmidler		<u>2 510 255</u>	<u>2 292 492</u>
Sum eiendeler		<u>2 510 255</u>	<u>2 292 492</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 0f9be64dyXS241799493



Balanse			
Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020	31.12.2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	0	581 971
Sum opptjent egenkapital		0	581 971
Sum egenkapital		0	581 971
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 243 092	0
Sum annen langsiktig gjeld		2 243 092	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		255 563	35 367
Annen kortsiktig gjeld	4, 5	11 600	1 675 154
Sum kortsiktig gjeld		267 163	1 710 522
Sum gjeld		2 510 255	1 710 522
Sum egenkapital og gjeld		2 510 255	2 292 492

15.02.2021
Styret i Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg

_____ Karl Petter Røyr styremedlem	_____ Sten Engebret Knutsen styremedlem
_____ Atle Von Der Fehr styreleder	_____ Kim Audun Hjertstedt Lansborg styremedlem

Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg **Side 4**

This document has esignatur Agreement-ID: 0f9be64dyXS241799493



Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskapsstandard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet.

Inntekter

Felleskostnader til dekning av sameiets utgifter faktureres forskuddsvis til beboerne og forfaller løpende gjennom året. Inntektene i årsregnskapet er periodisert til den perioden de tilhører.

Fordringer

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

Skatt

Sameiets formål består i å ivareta driften av sameiets fellesanlegg og fellesarealer samt andre saker av beboernes felles interesse. Sameiet er som sådan ikke selv en skattepliktig enhet. Sameiets formue og eventuelle gjeld fordeles og beskattes på beboernes hånd i henhold til sameierbrøk ved avslutning av regnskapsperioden. Deler av sameiets inntekter og utgifter i regnskapsåret fordeles etter sameierbrøk og eiertid på beboerne i henhold til gjeldende regler.



	Annem egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	-581 971	-581 971
Reklassifisert mot gjeld til eierne	581 971	581 971
Pr 31.12.2020	0	0

Lønnskostnader	2020	2019
Sum	0	0

Selskapet har i 2020 sysselsatt 0 årsverk, og det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Sum	0	0

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 31 254.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.



	2020	2019
Løpende drift	766 784	745 096
Avfallshåndtering	711	1 078
Brannvern/IK	0	24 006
Renhold	36 081	0
Utendørs	543 155	257 590
Bygn messige rep	1 859	0
Rekvisita	7 429	8 288
El kraft	63 067	126 496
Sum	1 419 086	1 162 554
Vedlikehold	812 307	3 150 650
Fast forvaltning	125 584	123 324
Forvaltning timer	27 038	30 388
Honorar revisjon	31 254	30 250
Andre honorarer	11 722	8 938
Forsikring	14 600	0
Andre driftskostnader	7 220	6 983
Sum	1 029 724	3 350 533
Sum driftskostnader	2 448 810	4 513 087

	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld		
Avsetninger	11 600	0
Gjeld til eiere*	0	1 675 154
Sum	0	1 675 154

*Gjeld til eiere er i 2020 reklassifisert fra kortsiktig gjeld til langsiktig gjeld. Se note 5.

Øvrig langsiktig gjeld

Gjeld til seksjonseierne	2019	Fordeling reklass EK	Fordeling resultat 2020	2020
Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1	921 335	320 084	-7 718	1 233 701
Boligbygg 2/4	251 273	87 296	-2 105	336 464
Boligbygg 3/5	167 515	58 197	-1 403	224 309
Sameiet Romsås Vaktmestersentral	83 758	29 099	-702	112 155
Romsås Panorama	251 273	87 296	-2 105	336 464
Sum	1 675 154	581 971	-14 033	2 243 092

Gjeld til eierne gjelder fordeling av ikke oppgjort resultat.


Styret har i 2020 vedtatt at gjelden skal reklassifiseres fra kortsiktig gjeld til langsiktig gjeld som et vedlikeholdsfond.




Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.


Fehr, Atle von der

ID: 9578-5999-4-1163723  bankID
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2021 kl.: 16:53:28
Signeret med BankID (NO)


Knutsen, Sten Engebretth

ID: 9578-5999-4-1691089  bankID
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2021 kl.: 17:50:24
Signeret med BankID (NO)

Lansborg, Kim Audun Hjertstedt

ID: 9578-5993-4-2484565  bankID
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2021 kl.: 17:06:34
Signeret med BankID (NO)

Røyr, Karl Petter

ID: 9578-5998-4-900489  bankID
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 13:17:45
Signeret med BankID (NO)

This document has esignatur Agreement-ID: 0f6be64dyXS241799493

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by  esignatur