



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 261 419
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSÅS SENTER 1
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Munkedamsveien 45
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		110 174	98 190
Annen driftsinntekt		28 474 822	38 971 475
Sum inntekter		28 584 996	39 069 665
Kostnader			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	1, 2	28 589 710	39 068 903
Sum kostnader		28 589 710	39 068 903
Driftsresultat		-4 714	762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1	4 714	
Sum finansinntekter		4 714	
Annen rentekostnad	1		762
Sum finanskostnader			762
Netto finans		4 714	-762
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0

Avsatt til annen egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1		
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	3	2 479 681	
Investeringer i aksjer og andeler	1		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		2 479 681	
Sum anleggsmidler		2 479 681	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		802 708	3 419 413
Andre kortsiktige fordringer	3	142 134	535 695
Sum fordringer		944 842	3 955 108
Andre finansielle instrumenter	1		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 141 610	19 089 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 141 610	19 089 062
Sum omløpsmidler		13 086 452	23 044 169
SUM EIENDELER		15 566 133	23 044 169

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udisponert resultat			
Sum egenkapital		0	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4	10 039 118	9 325 192
Sum annen langsiktig gjeld		10 039 118	9 325 192
Sum langsiktig gjeld		10 039 118	9 325 192
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 527 014	9 723 715
Annen kortsiktig gjeld	3		3 995 262
Sum kortsiktig gjeld		5 527 014	13 718 977
Sum gjeld		15 566 133	23 044 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 566 133	23 044 169



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 420919

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 261 419
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSÅS SENTER 1
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Munkedamsveien 45
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 05.06.2023



Organisasjonsnr: 991 261 419
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSÅS SENTER 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		110 174	98 190
Annen driftsinntekt		28 474 822	38 971 475
Sum inntekter		28 584 996	39 069 665
Kostnader			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	1, 2	28 589 710	39 068 903
Sum kostnader		28 589 710	39 068 903
Driftsresultat		-4 714	762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1	4 714	
Sum finansinntekter		4 714	
Annen rentekostnad	1		762
Sum finanskostnader			762
Netto finans		4 714	-762
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0
Avsatt til annen egenkapital			



Organisasjonsnr: 991 261 419
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSÅS SENTER 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1		
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	3	2 479 681	
Investeringer i aksjer og andeler	1		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		2 479 681	
Sum anleggsmidler		2 479 681	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		802 708	3 419 413
Andre kortsiktige fordringer	3	142 134	535 695
Sum fordringer		944 842	3 955 108
Andre finansielle instrumenter	1		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		12 141 610	19 089 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 141 610	19 089 062
Sum omløpsmidler		13 086 452	23 044 169
SUM EIENDELER		15 566 133	23 044 169

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Udisponert resultat



Sum egenkapital		0	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4	10 039 118	9 325 192
Sum annen langsiktig gjeld		10 039 118	9 325 192
Sum langsiktig gjeld		10 039 118	9 325 192
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 527 014	9 723 715
Annen kortsiktig gjeld	3		3 995 262
Sum kortsiktig gjeld		5 527 014	13 718 977
Sum gjeld		15 566 133	23 044 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 566 133	23 044 169



Organisasjonsnr: 991 261 419
EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSÅS SENTER 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

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.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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. 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.

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



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

Trondheim, 27. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID	2023-04-27 14:24

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 2022

Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1

Resultatregnskap
Balanse
Noteopplysninger

Org.nr.: 991 261 419





Resultatregnskap			
Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		110 174	98 190
Annen driftsinntekt		28 474 822	38 971 475
Sum driftsinntekter		28 584 996	39 069 665
Annen driftskostnad	1, 2	28 589 710	39 068 903
Sum driftskostnader		28 589 710	39 068 903
Driftsresultat		-4 714	762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1	4 714	0
Annen rentekostnad	1	0	762
Resultat av finansposter		4 714	-762
Årsresultat		0	0
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	0
Sum overføringer		0	0

Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1

Side 2





Balanse			
Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1			
Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
Lån til foretak i samme konsern	3	2 479 681	0
Sum finansielle anleggsmidler		2 479 681	0
Sum anleggsmidler		2 479 681	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		802 708	3 419 413
Andre kortsiktige fordringer	3	142 134	535 695
Sum fordringer		944 842	3 955 108
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 141 610	19 089 062
Sum omløpsmidler		13 086 452	23 044 169
Sum eiendeler		15 566 133	23 044 169

Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1

Side 3





Balanse			
Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	10 039 118	9 325 192
Sum annen langsiktig gjeld		10 039 118	9 325 192
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 527 014	9 723 715
Annen kortsiktig gjeld	3	0	3 995 262
Sum kortsiktig gjeld		5 527 014	13 718 977
Sum gjeld		15 566 133	23 044 169
Sum egenkapital og gjeld		15 566 133	23 044 169
27.04.2023 Styret i Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1			
_____ Eivind Hall styremedlem		_____ Atle Vøn Der Fehr styreleder	
_____ Henning Dalgrav Olsvold styremedlem		_____ Erik Rosenvold styremedlem	
_____ Anders Folkman styremedlem			
Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1		Side 4	





Regnskapsprinsipper

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.





Note 1 Spesifikasjon kostnader

	2022	2021
Andel Romsås Senter Fellesanlegg	697 458	746 819
Løpende drift	1 003 416	976 104
Kommunale avgifter	702 183	859 009
Avfallshåndtering	421 660	379 394
Brannvern/IK	402 395	465 164
Telefon/overføring	76 357	71 053
Renhold	856 489	774 509
Skadedyr	5 313	5 323
Andre tekniske installasjoner	166 011	137 414
Utendørs	105 938	225 075
Bygningsmessige reparasjoner	199 386	67 299
Rekvisita	87 444	63 114
Markedsføring	125 195	128 936
VVS	754 401	567 059
El kraft	6 016 745	4 166 728
Fjernvarme/kjøling	12 475	55 304
Vektertjeneste, fast tjeneste	1 377 473	1 334 467
Heiser	190 530	158 328
Sum	13 200 870	11 181 098
Andel Romsås Senter Fellesanlegg	765 234	283 576
Vedlikehold	2 101 865	2 007 170
Investeringer	10 461 243	24 032 623
Fast forvaltning	829 116	800 816
Forvaltning timer	4 532	162 476
Honorar revisjon	35 879	36 913
Andre honorarer	875 213	248 529
Forsikring	309 757	290 287
Annen leiekostnad	0	10 159
Andre driftskostnader	1 286	15 256
Sum	15 384 125	27 887 805
Sum driftskostnader	28 584 996	39 068 903

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Sum	0	0

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk, og det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Sum	0	0

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 35 879.





Note 3 Fordringer og gjeld

Gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld til sameiet Fellesanlegg	0	0
Avsetninger/periodiseringer	0	3 995 262
Sum	0	3 995 262

Fordringer	2022	2021
Langsiktig fordring på sameiet Fellesanlegg*	2 479 681	
Forskuddsbetalte kostnader	142 134	125 298
Kortsiktig fordring på sameiet Fellesanlegg:	0	410 397
Sum	2 621 815	535 695

*Fordring mot sameiet Fellesanlegg reklassifisert til langsiktig i 2022.

Note 4 Gjeld til eiere

Øvrig langsiktig gjeld	Pr. 31.12 2021	Fordeling resultat 2022	Korr. fordeling fakturert 2022	Pr. 31.12 2022
Gjeld til seksjonseierne				
Romsås Handel - s.nr 1	2 181 064	71 418	-127 127	2 125 355
Oslo Kommune v/EBY - s.nr 2	526 299	27 882	112 967	667 148
Oslo Kommune v/ EBY - s.nr 3	608 951	25991	46 129	681 071
Oslo Kommune v/Oslobygg KF - s.nr 4	3 538 345	28219	-1 388 509	2 178 055
Oslo Kommune v/Boligbygg KF - s.nr 5	542 162	75275	744 359	1 361 796
Oslo Kommune v/Oslobygg KF - s.nr 6	1 928 373	142274	955 046	3 025 693
Sum	9 325 194	371 059	342 865	10 039 118

Gjeld til eieme gjelder fordeling av ikke oppgjort resultat (vedlikeholdsfond).





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492341446

Dokument

2023-04-27 U62 Årsregnskap til sign
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2023-05-08 14:54:33 CEST (+0200) av Svein
Arne Hagelund (SAH)
Ferdigstilt den 2023-05-11 10:47:40 CEST (+0200)

Initiativtaker

Svein Arne Hagelund (SAH)
Newsec Property Asset Management AS
svein.hagelund@newsec.no

Signerende parter

Atle Von Der Fehr (AVDF)
atle.von-der-fehr@bby.oslo.kommune.no
+4792683848



Navnet norsk BankID oppga var "Atle von der Fehr"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-07 23:08:38 CEST (+0200)
Signert 2023-05-11 10:47:40 CEST (+0200)

Eivind Hall (EH)
eivind.hall@obf.oslo.kommune.no



Navnet norsk BankID oppga var "Eivind Hall"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-11-03 13:39:19 CET (+0100)
Signert 2023-05-11 10:22:13 CEST (+0200)

Erik Rosenvold (ER)
erik.rosenvold@eby.oslo.kommune.no



Navnet norsk BankID oppga var "Erik Rosenvold"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-06-18 01:20:12 CEST (+0200)
Signert 2023-05-10 08:44:12 CEST (+0200)

Anders Folkman (AF)
anders@folkman.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anders Folkman"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-02 12:01:17 CEST (+0200)
Signert 2023-05-08 20:05:19 CEST (+0200)

Henning Olsvold (HO)
henning.olsvold@obf.oslo.kommune.no



Navnet norsk BankID oppga var "Henning Endresen
Olsvold"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2022-12-06 15:39:56 CET (+0100)
Signert 2023-05-10 14:50:33 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492341446

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

