



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 851 243  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

### 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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 870 552	1 834 811
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 870 552</b>	<b>1 834 811</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	121 110
Annen driftskostnad		1 675 265	1 566 895
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 800 775</b>	<b>1 688 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>69 777</b>	<b>146 806</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		462	1 184
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>462</b>	<b>1 184</b>
Annen finanskostnad			2
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Netto finans</b>		<b>462</b>	<b>1 182</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>70 239</b>	<b>147 988</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>70 239</b>	<b>147 988</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>70 239</b>	<b>147 988</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>70 239</b>	<b>147 988</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 239	147 988
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>70 239</b>	<b>147 988</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 538	24 921
Sum fordringer		6 538	24 921
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		924 210	818 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		924 210	818 907
Sum omløpsmidler		930 748	843 828
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>930 748</b>	<b>843 828</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		825 429	755 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>825 429</b>	<b>755 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>825 429</b>	<b>755 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 267	62 719
Annen kortsiktig gjeld		40 051	25 919
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 318</b>	<b>88 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>105 318</b>	<b>88 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>930 748</b>	<b>843 828</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230201

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 851 243  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

**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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 921 851 243  
RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 870 552	1 834 811
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 870 552</b>	<b>1 834 811</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	121 110
Annen driftskostnad		1 675 265	1 566 895
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 800 775</b>	<b>1 688 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>69 777</b>	<b>146 806</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		462	1 184
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>462</b>	<b>1 184</b>
Annen finanskostnad			2
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Netto finans</b>		<b>462</b>	<b>1 182</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		70 239	147 988
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		70 239	147 988
<b>Årsresultat</b>		<b>70 239</b>	<b>147 988</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>70 239</b>	<b>147 988</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 239	147 988
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>70 239</b>	<b>147 988</b>



Organisasjonsnr: 921 851 243  
RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 538	24 921
Sum fordringer		6 538	24 921
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		924 210	818 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		924 210	818 907
Sum omløpsmidler		930 748	843 828
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>930 748</b>	<b>843 828</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		825 429	755 190
Sum opptjent egenkapital		825 429	755 190



Sum egenkapital	825 429	755 190
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	65 267	62 719
Annen kortsiktig gjeld	40 051	25 919
Sum kortsiktig gjeld	105 318	88 638
Sum gjeld	105 318	88 638
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>930 748</b>	<b>843 828</b>



Organisasjonsnr: 921 851 243  
RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Råstølen Park Es 4

Digitalt årsmøte avholdes 29. mars - 1. april 2022

Selskapsnummer: 6745





## Velkommen til årsmøte i Råstølen Park Es 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. mars kl. 09:00 og lukker 1. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6745>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av 2 styremedlemmer
6. Pakkeboks

Med vennlig hilsen,

**Styret i Råstølen Park Es 4**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Forslag til vedtak**

Beate Meltzer og Dagny Toft er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. Årsrapport ferdig 6745.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås å holdes uendret fra tidligere år og er satt til kr 110.000

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000 kr

Sak 5

## Valg av 2 styremedlemmer

David skal flytte og trer derfor ut av styret. Styrets leder har lang erfaring med styrearbeid og våre nye styremedlem trenger ikke å ha spesielle kunnskaper. Det er fint om du har godt humør og litt ledig tid :-).

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beate Meltzer  
Vi har fått 2 forslag til nye styremedlemmer og ønsker at begge velges inn i styret
- Vegard Austevoll  
Vi har fått 2 forslag til nye styremedlemmer og ønsker at begge velges inn i styret

Sak 6

## Pakkeboks

### Forslag fremmet av:

Dagny Toft

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mulig å søke posten om å få satt opp egen pakkeboks her i Råstølen Park. Nå i julen valgte jeg å motta pakke på Bunnpris. Der var de antakelig sprengt og jeg måtte ned i Steinsvikskrenten å hente i deres pakkeboks. Tungvint. Se <https://www.posten.no/motta/fleksibelt/pakkeboks-soknad>



**Forslag til vedtak**

Søke posten om egen pakkeboks. Plassering langs kortvegg (grunnmur) ved nr. 264 mot bossnedkast.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rune Mannseth	Steinsvikvegen 272
Styremedlem	David Leopold S Desa	Steinsvikvegen 272
Styremedlem	Robin Heggstad	Steinsvikvegen 272

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Råstølen Park Es 4

Sameiet består av 87 seksjoner.

Råstølen Park Es 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921851243, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Steinsvikvegen 272

Gårds- og bruksnummer:  
120 500

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Råstølen Park Es 4 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Arbeidsåret 2021 har vært preget av corona restriksjoner. Styret har likefullt fått gjennomført det som skal til for drift av sameiet.

Vi har dessverre ikke klart å samle beboerne til felles beboermøte. De fleste styremøter har vært gjennomført ved fysiske møter og noen digitalt.

Styret har jobbet med følgende:

- 8 styremøter
- Gjennomført Årsmøte
- Diverse befaringer
- Gjennomført diverse årskontroller av alle leiligheter
- Fulgt opp ny avtale med vaktmester



- Fulgt opp diverse reklamasjoner (vannlekkasjer, lys, vaskerom, dører o.l.)
- Ekstra møter ang. Skanskas tilknytning med næringseiendommen i RPEs4 (skille strøm, vann, offentlige avgifter, forsikring o.l.)
- HMS gjennomgang av fellesareal og eget bygg
- Gjennomført brannøvelse
- Fulgt opp diverse utbedringer i forbindelse med reklamasjoner og hærverk
- Fulgt opp henvendelser fra beboere
- Kontakt med miljøgruppen
- Etasjemerking.
- Det har vært lekkasje fra takterrassen fra høsten 20 og utover våren 21 der deler av terrassen har vært en byggeplass.

## MILJØGRUPPEN

Takk for godt arbeid til Miljøgruppen som i 2021 har bestått av:  
Beate Meltzer, Kristine Austevoll og Dagny Toft (i tillegg til mange gode hjelpere).

Miljøgruppen har tross corona restriksjoner hengt opp julepynt i vinduene i felleslokaler og lyslenker utenfor. De har også hatt ansvar for innkjøp av planter i ganger og vinduer og utenfor gatedør. De har også startet arbeidet med å henge opp bilder i gangarealene. Arbeidet ble fullført vinteren 2022 Miljøgruppen var også i førersetet for gjennomføring av etasjemerkingen.

## ARBEID MED REKLAMASJONER

Styret hadde mye arbeid ang reklamasjoner også i 2021 som omhandler fellesarealene på bygget. Vi har jobbet for å lukke gjenstående saker og p.t. har vi ingen åpne reklamasjoner.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 870 552.  
Dette er ca 100 000 høyere enn budsjettet.  
Andre inntekter består i hovedsak av felleskostnader fakturert til nærings eiendommen.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 800 775.  
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere strømkostnader på fellesområder ( budsjettet under andre anlegg)



## Resultat

Årets resultat på kr 70 239 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 825 430..

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 123 000 til diverse drift og vedlikehold.

## Kommunale avgifter i BERGEN kommune.

Posten kommunale avgifter omhandler kommunale avgifter for boder tilhørende Råstølen Park 4.

Målt mengde vann og avløp for seksjonene dekkes via felleskostnaden og under posten andre anlegg.

Sameiet mottok i 2021 noe høyere kostnad enn budsjettet for og dette ekstra beløpet fremkommer under posten kommunale avgifter.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Energikostnader for fellesanlegg fremkommer sammen med målt mengde vann og avløp under posten andre anlegg.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet til kr 112 404. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Råstølen Park Es 4.

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 129 205.



I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Råstølen Park Eierseksjonssameie 4

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Råstølen Park Eierseksjonssameie 4 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 70.239. Årsregnskapet 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *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 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>

Bergen, den 08/03-22  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4 ORG.NR. 921 851 243, KUNDENR. 6745

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 820 954	1 759 920	1 760 000	1 842 000
Ladepunkt		39 554	0	0	0
Andre inntekter	3	10 044	74 891	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 870 552</b>	<b>1 834 811</b>	<b>1 760 000</b>	<b>1 842 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-11 110	-15 200	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 459	-8 280	-8 800	-9 000
Forretningsførerhonorar		-129 205	-126 055	-129 200	-133 750
Konsulenthonorar	7	-9 664	-2 786	-20 833	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-161 188	-311 978	-148 000	-123 000
Forsikringer		-112 404	-102 189	-105 000	-120 300
Kommunale avgifter	9	-48 319	-70 601	-5 000	-4 500
Ladepunkt		-37 879	0	0	0
Andre anlegg	10	-351 996	-27 276	-285 832	-360 324
Kostnader sameie		-189 000	-208 024	-189 000	-195 000
Energi/fyring	11	-25 120	-93 948	0	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-410 514	-387 006	-407 520	-408 000
Andre driftskostnader	12	-191 518	-228 752	-185 467	-183 150
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 800 775</b>	<b>-1 688 005</b>	<b>-1 609 852</b>	<b>-1 693 024</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>69 777</b>	<b>146 806</b>	<b>150 148</b>	<b>148 976</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	462	1 184	0	800
Finanskostnader		0	-2	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>462</b>	<b>1 182</b>	<b>0</b>	<b>800</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>70 239</b>	<b>147 988</b>	<b>150 148</b>	<b>149 776</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		70 239	147 988		



**RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4**  
**ORG.NR. 921 851 243, KUNDENR. 6745**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 538	8 866
Andre kortsiktige fordringer		0	16 055
Driftskonto OBOS-banken		924 210	818 907
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>930 748</b>	<b>843 828</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>930 748</b>	<b>843 828</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		825 429	755 190
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>825 429</b>	<b>755 190</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 224	23 624
Leverandørgjeld		65 267	62 719
Annen kortsiktig gjeld	14	1 827	2 295
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>105 318</b>	<b>88 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>930 748</b>	<b>843 828</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.02.2022

Styret i Råstølen Park Eierseksjonssameie 4

Rune Mannseth /s/  
Styrets leder

David Leopold S Desa/s/ Robin Heggstad /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.



## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

## 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.

## SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 414 754
Digital-tv	362 676
Felleskostn. næring	43 524
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 820 954</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Næringseiendom RP4 felleskostnader okt-sept. 2021	10 044
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 044</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 459.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -9 664

**SUM KONSULENTHONORAR -9 664**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -60 046

Drift/vedlikehold VVS -1 673

Drift/vedlikehold elektro -7 529

Drift/vedlikehold heisanlegg -33 949

Drift/vedlikehold brannsikring -52 756

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -3 650

Kostnader dugnader -1 586

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -161 188**

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -48 319

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -48 319**

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

RP's sin andel av kostnader i garasje/bod anlegg -351 996

**SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG -351 996**

**SUM ANDRE ANLEGG -351 996**

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme -25 120

**SUM ENERGI / FYRING -25 120**

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell -12 938

Vaktmestertjenester -71 410

Vakthold -3 483

Renhold ved firmaer -92 955

Andre fremmede tjenester -335



Andre kontorkostnader	-971
Porto	-1 073
Bank- og kortgebyr	-3 575
Velferdskostnader	-4 780
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-191 518</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	462
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>462</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 827
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 827</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan nås på mailadresse. ras

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Sameiet har parkering i garasjeanlegg.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1956803. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 1.04.22

**Selskapsnummer:** 6745 **Selskapsnavn:** Råstølen Park Es 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Beate Meltzer og Dagny Toft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000 kr

For

Mot

**Sak 5 Valg av 2 styremedlemmer**

**Styremedlem** (2 skal velges)

Beate Meltzer

Vegard Austevoll

**Sak 6 Pakkeboks**

Søke posten om egen pakkeboks. Plassering langs kortvegg (grunnmur) ved nr. 264 mot bossnedkast.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.