



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 561 891
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RAULAND PANORAMA
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		864 660	708 406
Sum inntekter		864 660	708 406
Kostnader			
Lønnskostnad		23 961	23 961
Annen driftskostnad		749 536	695 837
Sum kostnader		773 497	719 798
Driftsresultat		91 163	-11 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		693	192
Sum finansinntekter		693	192
Annen finanskostnad		32 067	25 725
Sum finanskostnader		32 067	25 725
Netto finans		-31 374	-25 533
Resultat før skattekostnad		59 789	-36 925
Årsresultat		59 789	-36 925
Totalresultat		59 789	-36 925
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 789	-36 925
Sum overføringer og disponeringer		59 789	-36 925



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 807	
Sum fordringer		1 807	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		213 551	69 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		213 551	69 914
Sum omløpsmidler		215 358	69 914
SUM EIENDELER		215 358	69 914

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		433 545	493 334
Sum opptjent egenkapital		-433 545	-493 334
Sum egenkapital		-433 545	-493 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		408 427	476 985
Sum annen langsiktig gjeld		408 427	476 985
Sum langsiktig gjeld		408 427	476 985
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 662	163
Leverandørgjeld		223 495	78 470
Annen kortsiktig gjeld		8 319	7 630
Sum kortsiktig gjeld		240 476	86 263
Sum gjeld		648 903	563 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 358	69 914



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398424

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 561 891
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RAULAND PANORAMA
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 995 561 891
RAULAND PANORAMA
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		864 660	708 406
Sum inntekter		864 660	708 406
Kostnader			
Lønnskostnad		23 961	23 961
Annen driftskostnad		749 536	695 837
Sum kostnader		773 497	719 798
Driftsresultat		91 163	-11 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		693	192
Sum finansinntekter		693	192
Annen finanskostnad		32 067	25 725
Sum finanskostnader		32 067	25 725
Netto finans		-31 374	-25 533
Resultat før skattekostnad		59 789	-36 925
Årsresultat		59 789	-36 925
Totalresultat		59 789	-36 925
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 789	-36 925
Sum overføringer og disponeringer		59 789	-36 925



Organisasjonsnr: 995 561 891
RAULAND PANORAMA
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 807	
Sum fordringer		1 807	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		213 551	69 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		213 551	69 914
Sum omløpsmidler		215 358	69 914
SUM EIENDELER		215 358	69 914
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		433 545	493 334
Sum opptjent egenkapital		-433 545	-493 334



Sum egenkapital	-433 545	-493 334
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	408 427	476 985
Sum annen langsiktig gjeld	408 427	476 985
Sum langsiktig gjeld	408 427	476 985
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 662	163
Leverandørgjeld	223 495	78 470
Annen kortsiktig gjeld	8 319	7 630
Sum kortsiktig gjeld	240 476	86 263
Sum gjeld	648 903	563 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	215 358	69 914



Organisasjonsnr: 995 561 891
RAULAND PANORAMA
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5911

Rauland Panorama Sameie



Velkommen til årsmøte i Rauland Panorama Sameie

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

Dato for årsmøtet:

29. mars 2024 kl. 17:00, Holtarstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer kr. 25.000
4. Engangsinnbetaling av egenkapital kr. 25.000 pr. seksjon
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Rauland Panorama Sameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

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. 5911 Årsrapport med regnskap 2023 endelig versjon til årsmøte.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer kr. 25.000

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [25.000]. Fordeles slik:

Styreleder - kr. 13.000

Styremedlemmer og vara kr. 4.000 hver (totalt kr. 12.000)

Styrets innstilling



Styrehonoraret har stått uendret på kr. 21.000 siden etableringen av sameiet. Styret innstiller på en økning på kr. 4.000 til kr. 25.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25.000

Sak 4

Engangsinnbetaling av egenkapital kr. 25.000 pr. seksjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har behov for å styrke likviditeten vesentlig i forbindelse med nødvendige vedlikeholdsoppgaver fremover. Det ordinære driftsbudsjettet dekker ikke lengre dette behovet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at hver seksjon innbetaler i snitt kr. 25.000 til dekning av fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Beløpet fordeles i henhold til eierbrøk på lik linje med felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Styret forslår at hver seksjon innbetaler i snitt kr. 25.000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte - styrets forslag

Innstilling

Svein Dueland styremedlem - gjenvalg 2 år (2024-2025)

Marianne Holm varamedlem - gjenvalg 1 år (2024)

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Dueland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Holm



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Bie Johansen	Nustadsløyfa 9, 3970 Langesund
Styremedlem	Svein Dueland	Solveien 112 D, 1162 Oslo
Styremedlem	Ragnhild Teigen	Ingebjørg Holthes vei 9, 3612 Kongsberg
Varamedlem	Marianne Holm	Meiersvingen 11, 3744 Skien

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.

Generelle opplysninger om Rauland Panorama Sameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Rauland Panorama Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995561891, og ligger i VINJE kommune

Gårds- og bruksnummer:

152 196

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

Rauland Panorama Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets. revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret ha i løpet av året hatt styremøter og løpende dialog. De vesentligste aktivitetene gjennom 2023 var gjennomføringen av el bil lading på hver parkeringsplass, samt utskifting av sprinkler dyser i noen leiligheter på grunn av pålegg.

Førstnevnte el bil lading ble selvfinansiert av sameiere som ønsket lading på egen parkeringsplass. De andre har løpende muligheter til å kople seg på om behovet oppstår, da infrastrukturen nå er lagt.

Den pålagte utbedringen av sprinklerdyser som ikke er godkjent, kostet sameiet kr. 70.000. Posten var ikke budsjettert spesifikt, men måtte da tas på bekostning av annet nødvendig vedlikehold.

Likviditetsmessig balanserer budsjett og økonomi for løpende drift. Det er ikke rom for planlagte og fremtidige tunge vedlikeholdsoppgaver. Det gjenstår utvendig vedlikehold, utskifting av alarm system i garasje og pålagte kostbare utbedringer av sprinkleranlegget. I følge Norsk Sprinklerteknikk AS er vi pålagt å ha sprinkler i badstuene. Det er kun gjennomført i B- blokka. Kostnadene her er ikke kjent ennå, men forventes betydelig. Likeså utskifting av alarm i garasjen som utløses ved brann i leilighetene. Dette er oppgaver som krever god planlegging fra styrets side.

På grunn av disse forholdene ser styret seg nødt til å innhente egenkapital fra sameiet. Vårt forslag er kr. 25.000 pr. leilighet (til sammen kr. 600.000). Det vil gi styret rom til å planlegge og gjennomføre de nødvendige tiltakene. Innbetaling skal skje innen 1.7.2024. Alternativet er å øke de månedlige felleskostnadene betydelig. Det alternativet mener styret er negativt. Høye felleskostnader kan utgjøre en negativ faktor ved en eventuell salgssituasjon. Det har ikke vært innkalt egenkapital på ca. 10 år. Den gang var det kr. 5.000 til å delvis dekke utgifter til beising av alle blokkene.

Oppstillingen nedenfor viser hvordan egenkapitalen styrkes og går fra – 433.545 til 166.455 kroner. Innskuddet på kroner 600.000 settes inn på høyrentekonto og benyttes til spesifikke planlagte fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

BALANSE 31.12.2023

OM	215 358	-433 545 EK	
		408 427 BANK GJELD	
		240 476 KORTS. GJELD	
SUM EIENDELER	215 358	215 358	SUM EGENKAPITAL OG GJELD

BALANSE 1.7.2024

OM	215 358	-433 545 EK	
BANK	600 000	600 000 NY EK	
		408 427 BANK GJELD	
		240 476 KORTS.GJELD	
SUM EIENDELER	815 358	815 358	SUM EGENKAPITAL OG GJELD



Årets generalforsamling gjennomføres som vanlig, langfredag 29.3.24 kl. 17.00 i Holtarstua. Styret håper på godt fremmøte og godt engasjement som vanlig.

Vennlig hilsen

Styret i Rauland Panorama Sameie.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -25.118. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer ekstra innbetaling fra eierne.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rauland Panorama Sameie.

Lån

Rauland Panorama Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RAULAND PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RAULAND PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE.

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 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Femte Dokumentnummer: B4XD8-1E2JK-FHGH-008L8-1C2JE-YTQI



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permisjon Dokumentnr: B4XD8-1E2JK-FHGH-008L8-1C2JE-YTQGI

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. side 2 av 2



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-19 15:20:44 UTC



Penneo Dokumentnummer: B4XD8-1E2JK-FHGH-008L8-1C2JE-YT001

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>



RAULAND PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 995 561 891, KUNDENR. 5911

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	722 628	698 328	723 500	785 000
Andre inntekter	3	142 032	10 078	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		864 660	708 406	738 500	785 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 961	-2 961	-3 000	0
Styrehonorar	5	-21 000	-21 000	-21 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-9 844	-8 737	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-55 463	-53 323	-55 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-15 406	-7 948	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-247 681	-204 510	-130 000	-137 000
Forsikringer		-67 769	-63 411	-65 000	-75 000
Ladekostnader EL-bil		-1 129	0	0	0
Energi/fyring		-42 727	-62 659	-60 000	-25 000
Andre driftskostnader	9	-309 518	-295 249	-350 000	-322 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-773 497	-719 798	-704 000	-674 000
DRIFTSRESULTAT		91 163	-11 392	34 500	111 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	693	192	0	0
Finanskostnader	11	-32 067	-25 725	-30 000	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 374	-25 533	-30 000	-35 000
ÅRSRESULTAT		59 789	-36 925	4 500	76 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-36 925		
Reduksjon udekket tap		59 789	0		



RAULAND PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 995 561 891, KUNDENR. 5911

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		953	0
Forskuddsbetalte kostnader		854	0
Driftskonto OBOS-banken		213 333	69 702
Sparekonto OBOS-banken		219	213
SUM OMLØPSMIDLER		215 358	69 914
SUM EIENDELER		215 358	69 914
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-433 545	-493 334
SUM EGENKAPITAL		-433 545	-493 334
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	408 427	476 985
SUM LANGSIKTIG GJELD		408 427	476 985
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 172	7 630
Leverandørgjeld		223 495	78 470
Påløpte renter		2 849	163
Påløpte avdrag		5 813	0
Annen kortsiktig gjeld	14	147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		240 476	86 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 358	69 914
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Vinje, 16.02.2024

Erik Bie Johansen

Svein Dueland

Ragnhild Teigen

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 KLASIFISERING 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	603 288
Garasje	119 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	722 628

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkalling til elbil infrastruktur	127 500
Nettinnbetalinger	11 601
Utleie	2 931
SUM ANDRE INNETEKTER	142 032

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 961
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 961

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 2022/2023, og er på kr 21 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 844.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
Norsk elbilforening, laderådgivning	-14 375
SUM KONSULENTHONORAR	-15 406

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 491
Drift/vedlikehold elektro	-149 106
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 393
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 691
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-247 681

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 389
Verktøy og redskaper	-3 594
Lyspærer og sikringer	-794
Snørydding	-292 276
Andre fremmede tjenester	-699
Bank- og kortgebyr	-2 765
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-309 518

**NOTE: 10****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	670
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	17
SUM FINANSINNETEKTER	693

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 067
SUM FINANSKOSTNADER	-32 067

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er delvis finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er delvis finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) delvis reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Arbeidskapitalen i sameiet er også negativ pr. 31.12.2023. Dvs. at selskapet har mer kortsiktig gjeld enn omløpsmidler i balansen.

Styret har konkrete planer for og snarlig bedre sameiets likviditet.

Det fremmes sak på årsmøte om kapitalinnkalling av kr 25 000 pr. seksjon. Totalt kr 600 000.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019	-690 000
Nedbetalt tidligere	213 015
Nedbetalt i år	68 558
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-408 427



14

Rauland Panorama Sameie

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-147
--------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147
-----------------------------------	-------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1740173. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.03.24

Selskapsnummer: 5911 Selskapsnavn: Rauland Panorama Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

20 av 21

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
E-post: oef@obos.no

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