



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2022

### 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, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		682 306	660 670
<b>Sum inntekter</b>		<b>682 306</b>	<b>660 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 961	23 481
Annen driftskostnad		649 921	746 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>673 882</b>	<b>769 871</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 424</b>	<b>-109 201</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13	229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13</b>	<b>229</b>
Annen finanskostnad		22 958	27 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 958</b>	<b>27 883</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 945</b>	<b>-27 654</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 521</b>	<b>-136 855</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 521</b>	<b>-136 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 521</b>	<b>-136 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 521</b>	<b>-136 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 521	-136 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 521</b>	<b>-136 855</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		2 637	
Sum fordringer		2 637	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		106 213	193 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 213	193 667
Sum omløpsmidler		108 850	193 667
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 850</b>	<b>193 667</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>			
Udekket tap		456 409	441 888
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-456 409</b>	<b>-441 888</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-456 409</b>	<b>-441 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		546 298	614 925
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>546 298</b>	<b>614 925</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>546 298</b>	<b>614 925</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		120	130
Leverandørgjeld		13 355	260
Skyldige offentlige avgifter			1 269
Annen kortsiktig gjeld		5 486	18 971
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 961</b>	<b>20 630</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>565 259</b>	<b>635 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>108 850</b>	<b>193 667</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 792946

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 561 891  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RAULAND PANORAMA  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2022

#### 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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 995 561 891  
RAULAND PANORAMA  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		682 306	660 670
<b>Sum inntekter</b>		<b>682 306</b>	<b>660 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 961	23 481
Annen driftskostnad		649 921	746 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>673 882</b>	<b>769 871</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 424</b>	<b>-109 201</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13	229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13</b>	<b>229</b>
Annen finanskostnad		22 958	27 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 958</b>	<b>27 883</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 945</b>	<b>-27 654</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 521</b>	<b>-136 855</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 521</b>	<b>-136 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 521</b>	<b>-136 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 521</b>	<b>-136 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 521	-136 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 521</b>	<b>-136 855</b>



Organisasjonsnr: 995 561 891  
RAULAND PANORAMA  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## 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		2 637	
Sum fordringer		2 637	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		106 213	193 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 213	193 667
Sum omløpsmidler		108 850	193 667
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 850</b>	<b>193 667</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>			
Udekket tap		456 409	441 888
Sum opptjent egenkapital		-456 409	-441 888



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-456 409</b>	<b>-441 888</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	546 298	614 925
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>546 298</b>	<b>614 925</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>546 298</b>	<b>614 925</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	120	130
Leverandørgjeld	13 355	260
Skyldige offentlige avgifter		1 269
Annen kortsiktig gjeld	5 486	18 971
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>18 961</b>	<b>20 630</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>565 259</b>	<b>635 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>108 850</b>	<b>193 667</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## **Note**

### **Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2022

5911 Rauland Panorama Sameie





## **Til seksjonseierne i Rauland Panorama Eierseksjonssameie**

**Velkommen til årsmøte, Fredag 15 april 2022 kl. 17 i Holtarstua.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rauland Panorama Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Rauland Panorama Eierseksjonssameie  
avholdes Fredag 15 april 2022 kl. 17 i Holtarstua.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret foreslår uendret styrehonorar

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 15.03.2022

Styret i Rauland Panorama Eierseksjonssameie

Erik Bie Johansen /s/ Svein Dueland /s/ Ragnhild Teigen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Bie Johansen	Nustadsløyfa 9
Styremedlem	Svein Dueland	Solveien 112 D
Styremedlem	Ragnhild Teigen	Musikkløkka 8 A
Varamedlem	Heidi M. Øia	Lindveien 18 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne samt 1 kvinne som vara.

### Generelle opplysninger om Rauland Panorama Eierseksjonssameie

Sameiet består av 25 seksjoner, hvorav 24 er leiligheter og den siste seksjonen er hele garasjeanlegget.

Rauland Panorama Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995561891, og ligger i VINJE kommune med følgende adresse:

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 Eierseksjonssameie 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har hatt 3 styremøter i virkeperioden. Styret fortsetter det systematiske vedlikeholds arbeidet med maling og diverse utskiftninger av kledning/råteskader. I år er det 3 dje. året dette gjøres.

I løpet av sommer/høst 2022 vil arbeidet utvendig fortsette. Det planlegges dugnad der generell rydding og igjennfylling av grop bak blokk C er hovedoppgavene. Styret vil informere om dugnad og datoer i løpet av våren.

I år vil også etterfylling av jord på tak og klipping/såing bli gjennomført. Det ble utsatt i fjor og vi vil gjøre dette ca. hvert andre år.

Etter årsmøtet er ferdig ønsker styret å diskutere/få innspill på noen viktige områder fremover:

1. El bil lading kan gjøres tilgjengelig for de som ønsker det på egen parkeringsplass i garasjeanlegget. Det må etableres egen strømforsyning og infrastruktur til formålet. En slik investering er kostbar og styret vil da i løpet av neste periode (frem til årsmøte 2023) utarbeide en anbefalt løsning overfor sameiet.
2. Uteanlegg. Hva kan/bør vi gjøre på den åpne plassen over garasjeanlegget og som ligger ved siden av Blokk C ?

Disse to sakene er kun til diskusjon etter at årsmøte er ferdig.  
Det vil, om mulig, bli utsendt noe dokumentasjon på disse to sakene i forkant av årsmøtet 15.4.2022..

**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.

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 682 306.

Dette er kr. 5.306 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetaling av lading fra el biler.

Andre inntekter består lading fra el biler i garasjelegget.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 673 882.

Dette er kr. 19 357 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift – og vedlikehold.

**Resultat**

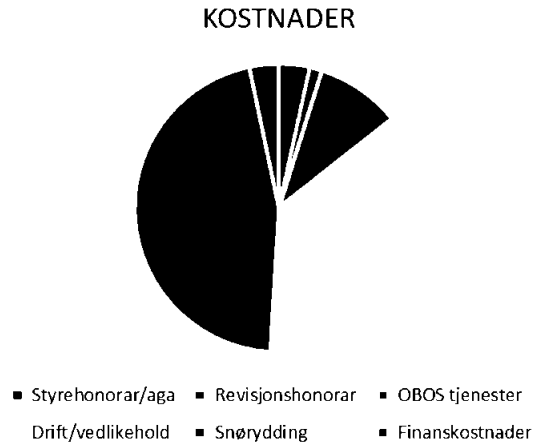
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -14 521 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital..

**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 89 889 og vurderes som tilfredsstillende.

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

## Kostnadsdiagram – kostnader regnskap 2021



## 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 ca. kr 199 000 til ordinært vedlikehold hvor maling/bygningsmessig vedlikehold utgjør ca. kr. 100 000.

Brøtekostnader for 2022 er redusert fra kr. 318 750 til kr. 276 000. Dette ble meddelt styret i mars 2022 og er ikke tatt med i budsjettet. Det vil derfor gi oss ytterligere kr. 42.750 i frie midler.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Etter avleggelsen av budsjettet for 2022 i oktober 2021 har energipriser økt betydelig og det forventes av dette må dekkes fra drift- og vedlikeholdsbudsjettet

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 956 kr. 63 411. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rauland Panorama Sameie.

### Lån

Rauland Panorama Eierseksjonssameie har lån i OBOS Banken. Rest lån pr. 31.12.2021 var kr. 546 248.



Lånet er innfridd 30.10.2028. Annuitetslån og nom. rente 4,25%. I januar 2021 økte renten til 4,55% nominell.

Etter at budsjettet ble laget er det signalisert fra Norges Bank at renten forventes ytterligere opp i løpet av 2022. Det er ikke tilstrekkelig tatt hensyn til i budsjettet og må derfor dekkes av andre budsjettposter (drift- og vedlikehold).

Styrets mål er å ha budsjettbalanse over tid.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på KPI justering årlig. I 2022 var det 2,5 %.  
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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 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.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E1G8Q-2B33A-USVL-1-MP6BY-PNTZX-T144A



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	677 616	660 600	677 000	699 000
Andre inntekter	3	4 690	70	0	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>682 306</b>	<b>660 670</b>	<b>677 000</b>	<b>704 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 961	-2 481	0	-2 500
Styrehonorar	5	-21 000	-21 000	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	6	-9 723	-6 513	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-51 820	-50 385	-55 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-14 769	-7 350	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-137 493	-182 115	-130 525	-125 000
Forsikringer		-59 455	-56 796	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-34 522	-16 493	-20 000	-40 000
Andre driftskostnader	9	-342 139	-426 738	-348 000	-350 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-673 882</b>	<b>-769 871</b>	<b>-654 525</b>	<b>-676 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 424</b>	<b>-109 201</b>	<b>22 475</b>	<b>27 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13	229	0	0
Finanskostnader	11	-22 958	-27 883	-23 000	-21 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-22 945</b>	<b>-27 654</b>	<b>-23 000</b>	<b>-21 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-14 521</b>	<b>-136 855</b>	<b>-525</b>	<b>6 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-14 521	-136 855		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 844	0
Forskuddsbetalte kostnader		793	0
Driftskonto OBOS-banken		106 002	193 456
Sparekonto OBOS-banken		211	211
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>108 850</b>	<b>193 667</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 850</b>	<b>193 667</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-456 409	-441 888
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-456 409</b>	<b>-441 888</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	546 298	614 925
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>546 298</b>	<b>614 925</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 486	7 555
Leverandørgjeld		13 355	260
Skyldige offentlige avgifter		0	1 269
Påløpte renter		120	130
Annen kortsiktig gjeld		0	11 416
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 961</b>	<b>20 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>108 850</b>	<b>193 667</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vinje, 09.03.2022

Styret i Rauland Panorama Eierseksjonssameie

Erik Bie Johansen /s/

Svein Dueland /s/

Ragnhild Teigen /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	565 296
Garasje	112 320
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>677 616</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	1 640
Utleie	3 050
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 690</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 961
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 961</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 21 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 723.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 769
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 769</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-114 253
Drift/vedlikehold elektro	-14 147
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 094
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-137 493</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 722
Lyspærer og sikringer	-150
Snørydding	-318 750
Andre fremmede tjenester	-9 542
Trykksaker	-1 349
Porto	-879
Bank- og kortgebyr	-2 747
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-342 139</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 958
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-22 958</b>

**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 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 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) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019	-690 000	
Nedbetalt tidligere	75 075	
Nedbetalt i år	68 627	
		-546 298
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-546 298</b>



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Svein Dueland - gjenvelges for 2 år

**B. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

1. Må velges på årsmøte



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret har ikke eget kontor eller kontortid. Styret kan kontaktes på telefon og mail ved behov.

### **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.

### **Vaktmester**

Sameiet har ikke egen Vaktmester. Kontakt styret ved behov.

### **Parkering**

Sameiet har egne parkeringsplasser..

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles via styreleder. Hver sameier må selv bekoste dette.

### **Andre tjenester**

Styret bestiller og administrerer underleverandører av nødvendige tjenester som berører 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](mailto: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 slokkeutstyr 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.



5911 Rauland Panorama Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.