



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 902 891
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 711 200	1 728 156
Sum inntekter		1 711 200	1 728 156
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 212 997	1 483 063
Sum kostnader		1 349 917	1 619 983
Driftsresultat		361 283	108 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 613	1 618
Sum finansinntekter		6 613	1 618
Annen finanskostnad		56 146	43 861
Sum finanskostnader		56 146	43 861
Netto finans		-49 533	-42 243
Ordinært resultat før skattekostnad		311 750	65 930
Ordinært resultat etter skattekostnad		311 750	65 930
Årsresultat		311 750	65 930
Totalresultat		311 750	65 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 750	65 930
Sum overføringer og disponeringer		311 750	65 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		80 316	77 303
Sum fordringer		80 316	77 338
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 504 096	1 195 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 504 096	1 195 978
Sum omløpsmidler		1 584 412	1 273 316
SUM EIENDELER		1 584 412	1 273 316

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		248 716	
Udekket tap			63 034
Sum opptjent egenkapital		248 716	-63 034
Sum egenkapital		248 716	-63 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 187 927	1 220 427
Sum annen langsiktig gjeld		1 187 927	1 220 427
Sum langsiktig gjeld		1 187 927	1 220 427
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		387	248
Leverandørgjeld		123 774	100 968
Annen kortsiktig gjeld		23 608	14 707
Sum kortsiktig gjeld		147 769	115 923
Sum gjeld		1 335 696	1 336 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 584 412	1 273 316



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356933

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 902 891
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 984 902 891
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 711 200	1 728 156
Sum inntekter		1 711 200	1 728 156
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 212 997	1 483 063
Sum kostnader		1 349 917	1 619 983
Driftsresultat		361 283	108 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 613	1 618
Sum finansinntekter		6 613	1 618
Annen finanskostnad		56 146	43 861
Sum finanskostnader		56 146	43 861
Netto finans		-49 533	-42 243
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		311 750	65 930
Årsresultat		311 750	65 930
Totalresultat		311 750	65 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 750	65 930
Sum overføringer og disponeringer		311 750	65 930



Organisasjonsnr: 984 902 891
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		80 316	77 303
Sum fordringer		80 316	77 338
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 504 096	1 195 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 504 096	1 195 978
Sum omløpsmidler		1 584 412	1 273 316
SUM EIENDELER		1 584 412	1 273 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		248 716	
Udekket tap			63 034



Sum opptjent egenkapital	248 716	-63 034
Sum egenkapital	248 716	-63 034
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 187 927	1 220 427
Sum annen langsiktig gjeld	1 187 927	1 220 427
Sum langsiktig gjeld	1 187 927	1 220 427
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	387	248
Leverandørgjeld	123 774	100 968
Annen kortsiktig gjeld	23 608	14 707
Sum kortsiktig gjeld	147 769	115 923
Sum gjeld	1 335 696	1 336 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 584 412	1 273 316



Organisasjonsnr: 984 902 891
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I

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 2023

Se. Gauselbakken Panorama I

27. mars 2023

Selskapsnummer: 1751





Velkommen til årsmøte i Se. Gauselbakken Panorama I

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:

27. mars 2023 kl. 18:00, Gausel Fritidsgård.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Rens eller utskifting av ventilasjonsmotor
6. Forhøyet fellesutgifter for utleieleiligheter?
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomitee

Med vennlig hilsen,

Styret i Se. Gauselbakken Panorama I



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

Protokollvitner velges på årsmøte

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. 1751 årsregnskap 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 som budsjettert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-

Sak 5

Rens eller utskifting av vetilasjonsmotor

Forslag fremmet av:

George E. Connery

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For noen år siden, en lokal ventilasjonfirma hadde kontakt med beboerne individuelt, for å få utført service på ventilasjonssystemet. Husker ikke firmanavn i skrivende stund.

Vi valgt å bytte ut vår viftemotor og var veldig fornøyd med resultatet. Det kostet ca kr.3000 (tror jeg). Litt dyrt, men det ble betydelig økt avsug i kjøkkenventilator.

Det merkes at i oppgang 69 er det minst 1 leilighet der kjøkkenventilatoren synes å fungere veldig dårlig. Dette resulterer i vel mye matlukt ut i fellesarealer og en ikke ubetydelig matlukt som siger inn via karmene ved inngangsdøra!

Rens av intern luftesystemet må nok dekkes av eieren selv. Det er selvsagt en sikkerhetsgevinst i å fjerner fett og støv fra rørene. Etter 20+ år, er det antageligvis lurt med en rens/bytte av motor/vifte.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet fater følgende vedtak:

Styret bes av årsmøtet om å innhente tilbud på inspeksjon og utførelse av nødvendig vedlikehold på ventilatorvifter i leilighetene og fremlegge dette for eierne med anmodning om at beboerne lar viftene inspiseres og i nødvendig grad vedlikeholdes/utbedres. Nødvendig vedlikehold av vifter og ventilasjon i den enkelte leilighet er den enkelte eiers ansvar og utføres for den enkelte eiers kost.



Forslag til vedtak

Det foreslås å innhente tilbud fra en ventilasjon firma for rens av ventilasjonsrørene samt eventuelt utbytting av viftemotor. Jeg vil forsøke å finne navnet på firmaet som var på GBP I for noen år siden. Kanskje den eksistere fortsatt.

Sak 6

Forhøyet fellesutgifter for utleieleiligheter?

Forslag fremmet av:

George E. Connery

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For noen år siden ble det foreslått internt i styret å vurdere å øke fellesutgifter for leiligheter som var utleid og der eieren/e ikke bidro på noen måte i felleskapets aktiviteter...dvs dugnad/stille på årsmøte/informere styret uoppfordret om utskifting av leieboer etc.

Dersom nåværende styre opplever at det fortsatt er merarbeid eller merutgifter koblet til overnevnt fraværelse av eieren/e kunne det vurderes å innføre en form for gebyr eller påslag på fellesutgifter for de eierene dette gjelder?

Jeg antar at ihht HMS er styret forpliktet til å være i besittelse av navn og kontaktinformasjon for alle beboere til enhver tid. Blir dette info' regelmessig og uoppfordret oppdatert av utleierene?

Styrets innstilling

Basert på departementets uttalelse i forarbeidene til Eierseksjonsloven (Prop. 39 L (2016–2017)) kan ikke styret se at sameiet har grunnlag for å ilegge eierne slike gebyrer som foreslås og styret innstiller på at årsmøtet avviser forslaget. Styret oppfordrer alle til å delta i dugnader som avholdes og understreker den enkeltes plikt til å gi melding til styret ved utleie og holde styret løpende oppdatert om kontaktinformasjon til leietaker. Unnlattelse av sistnevnte kan etter omstendighetene innebære mislighold av sameieforholdet som kan sanksjoneres av styret.

Forslag til vedtak

Foreslår at dersom sammeiet/styret bli ilagt ekstraarbeid eller kostnader i forbindelse med utleieleiligheter, kan det innkreves opptil 10% økt fellesutgifter for den aktuelle leilighet. Jeg tror at OBOS sa de hadde et opplegg for å dekke dette.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende verv:

1 styremedlem for 2 år

2 Varamedlem for 1 år

Valgkomiteen har forespurt de som er på valg i det sittende styret og de har bekreftet at de tar gjenvalg. Det er ikke kommet andre forslag til komiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roar Krigsvoll
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ivar Dirdal
Innstilt av valgkomiteen
- Kristine Kristiansen
Innstilt av valgkomiteen

Sak 8

Valgkomitee

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ingen innkomne forslag,
- Velges i årsmøtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022 FOR SE GAUSELBAKKEN PANORAMA 1

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reid Fiskaa	Dronningåsen 69
Styremedlem	Roar Krigsvoll	Dronningåsen 67
Styremedlem	Catherine Støle	Oterstien 12
Varamedlem	Ivar Dirdal	Dronningåsen 61
Varamedlem	Kristine Kristiansen	Dronningåsen 65

Valgkomiteen

Kjell Dalene	Dronningåsen 63
Nils Egil Haugvaldstad	Dronningåsen 69

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post gauselbakkenpanorama1@styrerommet.no . Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Se. Gauselbakken Panorama I

Sameiet består av 47 seksjoner.

Se. Gauselbakken Panorama I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984902891, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

14 1408

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

Se. Gauselbakken Panorama I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt i alt seks styremøter, inkludert konstituerende møte, etter årsmøtet 2022. I møtene og utenom møter har styret behandlet og organisert tiltak knyttet til



løpende vedlikehold og utbedringer, søknader om installasjoner og enkelte klager mellom beboere.

Med virkning fra 1. november 2023 har styret terminert eksisterende avtale med Telia om levering av TV og internett til sameiet. Det er i den forbindelse inngått avtale med Altibox om installasjon av fiberkabel til den enkelte leilighet og levering av disse tjenestene fra og med samme dato. Avtalen med Altibox løper i fem år og innebærer at den enkelte leilighet vil bli belastet med kr. 89,- per måned. Månedsbeløpet under den nye avtalen vil imidlertid bare gi den enkelte leilighet mulighet for tilgang til internett- og TV-signaler via fiberkabel. Den enkelte beboer må selv avgjøre hastighet på internett og TV-kanalutvalg som ønskes og selv betale for dette, eventuelt benytte andre løsninger for egen regning.

Styret har gitt samtykke til Lyse Energi til nedlegging av strømkabel på sameiets eiendom. Dette vil ikke innebære kostnader for sameiet.

Styret har engasjert OBOS som prosjektleder for å få utført:

- a) Utbedring av Gesimser/parapeter og avløp fra alle øverste balkonger.
- b) Utbedring av ettermonterte vegger i oppgangen til nr. 65.
- c) Kartlegge status for dører og vinduer med sikte på å planlegge for fremtidig vedlikehold/utskifting av disse.
- d) Utarbeide kostnadsestimat for utbedring av korrosjon i betong i garasjer.
- e) Bistand til finansieringsløsning og kalkyler for ovennevnte.

Punkt c) ovenfor er utført. Basert på resultatene fra denne befaringen og anbefalinger fra OBOS har styret besluttet:

At det i løpet av våren 2023 utføres vask av fasader og foretas utbedring av mindre forhold som er registrert i enkelte leiligheter, herunder flikking og mindre malerarbeider. Kostnadene vil bli beregnet utfra tid som medgår og med OBOS som prosjektleder.

At det i løpet av våren 2023 utbedres defekte avløpsrør fra alle øverste balkonger. Endelig avtale med entreprenør er foreløpig ikke inngått. Det forventes også at det i et 3-5 års perspektiv vil bli behov for systematisk oppgradering av membran på terrasser og balkonger.

Å utsette utbedring av gesimser/parapeter på øverste balkonger. Det forventes at disse arbeidene ikke vil være nødvendige i et 3-5 års perspektiv.

Å utsette systematisk utskifting av ytterdører og vinduer i leilighetene. Det forventes at det ikke vil være behov for systematisk utskifting i et 5-8 års perspektiv, men det må foretas løpende mindre vedlikehold som flikking og mindre malerarbeider, jfr. ovenfor.

Styret tar sikte på å finansiere ovennevnte arbeider med tilgjengelige midler og eventuelle låneopptak når kostnadene er kjent.

Til slutt minner styret om at vi har løpende behov for presis og oppdatert informasjon om beboere og eiere. Sistnevnte er ivarettatt via OBOS i forbindelse med eiendomsoverganger. Ved utleie erfarer vi imidlertid at det syndes. Vi minner om at det er den enkelte eiers ansvar å løpende orientere styret om hvem som til enhver tid bebor den enkelte leilighet og opplyse kontaktinformasjon til vedkommende.



Se. Gauselbakken Panorama I

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre enn budsjettet til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 436 643

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



Se. Gauselbakken Panorama I

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 850 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet vedlikehold, utbedringer og arbeider våren 2023 som omhandlet under avsnittet ovenfor om styrets arbeid.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Se. Gauselbakken Panorama I. Det er budsjettet med ca 10% økning.

Lån

Se. Gauselbakken Panorama I har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret justeres i hht forretningsføreravtalen. Det er budsjettet med en økning på ca 5 %.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Gauselbakken Panorama I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gauselbakken Panorama I som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1751 årsregnskap 2022.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 3. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I ORG.NR. 984 902 891, KUNDENR. 1751

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 711 200	1 711 200	1 711 000	1 882 000
Ladeinntekter EL-bil		0	16 151	0	0
Andre inntekter		0	805	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 711 200	1 728 156	1 711 000	1 882 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-7 750	-5 375	-6 000	-6 400
Forretningsførerhonorar		-81 535	-79 235	-81 215	-85 612
Konsulenthonorar	6	-16 908	-16 348	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-435 707	-838 800	-806 000	-2 409 000
Forsikringer		-140 172	-129 469	-142 415	-154 200
Energi/fyring		-127 384	-120 381	-100 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 302	-180 457	-185 870	-209 585
Andre driftskostnader	8	-205 239	-112 998	-154 000	-271 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 349 917	-1 619 983	-1 627 420	-3 418 317
DRIFTSRESULTAT		361 283	108 173	83 580	-1 536 317
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 613	1 618	0	0
Finanskostnader	10	-56 146	-43 861	-45 000	-170 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 533	-42 243	-45 000	-170 000
ÅRSRESULTAT		311 750	65 930	38 580	-1 706 317
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		248 716	0		
Reduksjon udekket tap		63 034	65 930		





SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I ORG.NR. 984 902 891, KUNDENR. 1751

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 317	7 333
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		59 999	46 756
Andre kortsiktige fordringer		0	23 214
Driftskonto OBOS-banken		889 720	586 703
Sparekonto OBOS-banken		614 376	609 275
SUM OMLØPSMIDLER		1 584 412	1 273 316
SUM EIENDELER		1 584 412	1 273 316
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		248 716	0
Udekket tap		0	-63 034
SUM EGENKAPITAL		248 716	-63 034
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 187 927	1 220 427
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 187 927	1 220 427
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 903	14 707
Leverandørgjeld		123 774	100 968
Påløpte renter		387	248
Annen kortsiktig gjeld	12	5 705	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		147 769	115 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 584 412	1 273 316
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 22.02.2023
Styret i Sameiet Gauselbakken Panorama I

Reid Fiskaa

Roar Krigsvoll

Catherine Støle



**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 711 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 711 200

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**



OBOS Prosjekt AS	-9 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 033
SUM KONSULENTHONORAR	-16 908

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS	-71 465
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-71 465
Drift/vedlikehold bygninger	-60 962
Drift/vedlikehold VVS	-43 222
Drift/vedlikehold elektro	-22 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 076
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 656
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-435 707

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Driftsmateriell	-904
Lyspærer og sikringer	-4 115
Vaktmestertjenester	-34 948
Renhold ved firmaer	-111 952
Snørydding	-45 938
Andre fremmede tjenester	-887
Trykksaker	-1 094
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-3 092
Velferdskostnader	-569
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-205 239

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 303
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 101
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	209
SUM FINANSINTEKTER	6 613

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-56 146
SUM FINANSKOSTNADER	-56 146

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-2 000 000





Nedbetalt tidligere	779 573	
Nedbetalt i år	32 500	
		-1 187 927
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 187 927

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt arbeidsgiveravgift		-705
Avsatt Styrehonorar		-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-5 705





Se. Gauselbakken Panorama I

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1465175. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.03.23

Selskapsnummer: 1751 **Selskapsnavn:** Se. Gauselbakken Panorama I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.