



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 444 843  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV  
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: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		989 028	610 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>989 028</b>	<b>610 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		215 202	214 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>249 432</b>	<b>249 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>739 596</b>	<b>361 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 544	328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 544</b>	<b>328</b>
Annen finanskostnad		62 037	53 543
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 037</b>	<b>53 543</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 493</b>	<b>-53 215</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>680 103</b>	<b>308 213</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>680 103</b>	<b>308 213</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>680 103</b>	<b>308 213</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>680 103</b>	<b>308 213</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		680 103	308 213
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>680 103</b>	<b>308 213</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		77	2 219
Sum fordringer		77	2 219
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		967 976	455 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		967 976	455 904
Sum omløpsmidler		968 053	458 123
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>968 053</b>	<b>458 123</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		217 697	897 800
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-217 697</b>	<b>-897 800</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-217 697</b>	<b>-897 800</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 180 557	1 321 412
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 180 557</b>	<b>1 321 412</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 180 557</b>	<b>1 321 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		405	290
Leverandørgjeld		70	24 785
Annen kortsiktig gjeld		4 718	9 436
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 193</b>	<b>34 511</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 185 750</b>	<b>1 355 923</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>968 053</b>	<b>458 123</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442300

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 444 843  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV  
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: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

#### 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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 987 444 843  
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		989 028	610 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>989 028</b>	<b>610 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		215 202	214 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>249 432</b>	<b>249 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>739 596</b>	<b>361 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 544	328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 544</b>	<b>328</b>
Annen finanskostnad		62 037	53 543
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 037</b>	<b>53 543</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 493</b>	<b>-53 215</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>680 103</b>	<b>308 213</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>680 103</b>	<b>308 213</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>680 103</b>	<b>308 213</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		680 103	308 213
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>680 103</b>	<b>308 213</b>



Organisasjonsnr: 987 444 843  
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		77	2 219
Sum fordringer		77	2 219
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		967 976	455 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		967 976	455 904
Sum omløpsmidler		968 053	458 123
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>968 053</b>	<b>458 123</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		217 697	897 800
Sum opptjent egenkapital		-217 697	-897 800



Sum egenkapital	-217 697	-897 800
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 180 557	1 321 412
Sum annen langsiktig gjeld	1 180 557	1 321 412
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 180 557</b>	<b>1 321 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	405	290
Leverandørgjeld	70	24 785
Annen kortsiktig gjeld	4 718	9 436
Sum kortsiktig gjeld	5 193	34 511
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 185 750</b>	<b>1 355 923</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>968 053</b>	<b>458 123</b>



Organisasjonsnr: 987 444 843  
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV

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 2023

S/E Gauselbakken Panorama IV

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 8. mai 2023

Selskapsnummer: 1602





## Velkommen til årsmøte i S/E Gauselbakken Panorama IV

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 12:00 og lukker 8. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1602>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i S/E Gauselbakken Panorama IV**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.

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**

Anita Sola og Jon Eriksson er valgt.

Sak 3

## 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 4

## **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.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 30 000



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita Sola

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jarle Strønstad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cyril Jacob
- Erik Amdal

Sak 7

## Valg av valgkomité

Jason Bærem og Jon Eriksson foreslås for 1 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jason Bærem
- Jon Eriksson



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Frode Mulehavn	Dronningåsen 49
Styremedlem	Glenn Murdoch	Dronningåsen 47
Styremedlem	Anita Sola	Dronningåsen 27
Varamedlem	Katrine Willumsen Wærness	Dronningåsen 57

### Valgkomiteen

Jason A. Bærem	Dronningåsen 19
Jon Eriksson	Dronningåsen 15

### Kontaktinformasjon

#### 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 S/E Gauselbakken Panorama IV

Sameiet består av 22 seksjoner.

S/E Gauselbakken Panorama IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987444843, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

14 1407

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

S/E Gauselbakken Panorama IV 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 PWC Oslo.



## Styrets arbeid

Etter vedtak på årsmøtet i 2022 ble krav til ladeutstyr for el-bil lagt inn i sameiets vedtekter. I korte trekk skal godkjent lader installeres av elektriker. Det er IKKE lov å ladde el-bil fra vanlig stikkontakt med mindre denne har egen kurs og jordfilbryter. Ref. vedtektenes punkt 11. I august ble det betalt inn ekstra midler fra eierne, disse midlene skal brukes til reparasjonsarbeider i fasaden i området mellom kjøkkenvindu og vindu i øverste etasje. Totalt ble det betalt inn ca. 330000,- NOK.

I november ble det arrangert dugnad med klipping av hekker, beskjæring av frukttrær og fjerning av uønskede vekster fra blomsterbed. For dugnaden ble det leid inn hekksakser og gardintrapper fra Naboen a/s. Det ble også kjøpt inn en grensaks samt en grensaks med teleskopskaft. Konteiner ble lånt gratis fra kommunen gjennom ordningen hentavfall.no. Dugnaden hadde godt oppmøte fra beboerne. Ved å gjøre dette arbeidet på dugnad har sameiet spart anslagsvis 25000,- NOK. Vi har og spart en del penger på at avtalen om snørydding/strøing som vi har hatt tidligere, ble sagt opp av forrige styre. Snørydding/strøing har i år vært utført av beboerne selv.

Styret har dessverre ikke kommet så langt som ønsket med utbedringsarbeidet som skal gjøres i fasader mot vest. Innhenting av priser på arbeid vil starte opp etter påske slik at arbeidene forhåpentlig vis kan ferdigstilles ut over høsten 2023.

Styret har og vurdert om husleien skal settes opp fra 01.07.2023, men har konkludert med at det ikke er nødvendig. Sameiet drives med et overskudd på i overkant av 10000,- NOK/mnd.



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra innbetaling fra beboere.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

### 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 962 860.

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



## 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 903 600 til større vedlikehold som omfatter utbedringene som skal gjøres på fasade og ordinær drift.

### 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 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 S/E Gauselbakken Panorama IV.

### Lån

S/E Gauselbakken Panorama IV har lån i OBOS- banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Budsjettet med kr 51 000

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Gauselbakken Panorama IV

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gauselbakken Panorama IV 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
10 av 20 Årsrapport og årsregnskap.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, 30. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV ORG.NR. 987 444 843, KUNDENR. 1602

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	659 352	610 440	659 000	659 000
Andre inntekter	3	329 676	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>989 028</b>	<b>610 440</b>	<b>659 000</b>	<b>659 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-4 625	-4 160	-4 925
Forretningsførerhonorar		-47 585	-46 200	-47 700	-51 000
Konsulenthonorar	7	-10 111	-9 994	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-62 609	-62 143	-242 000	-903 600
Forsikringer		-84 821	-79 300	-84 800	-93 400
Energi/fyring		0	0	-1 000	0
Andre driftskostnader	9	-3 075	-12 520	-18 000	-8 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-249 432</b>	<b>-249 012</b>	<b>-461 890</b>	<b>-1 110 655</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>739 596</b>	<b>361 428</b>	<b>197 110</b>	<b>-451 655</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 544	328	0	0
Finanskostnader	11	-62 037	-53 543	-51 000	-68 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-59 493</b>	<b>-53 215</b>	<b>-51 000</b>	<b>-68 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>680 103</b>	<b>308 213</b>	<b>146 110</b>	<b>-519 655</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		680 103	308 213		



**SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV**  
**ORG.NR. 987 444 843, KUNDENR. 1602**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		77	2 219
Driftskonto OBOS-banken		815 340	304 535
Sparekonto OBOS-banken		152 635	151 368
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>968 053</b>	<b>458 123</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>968 053</b>	<b>458 123</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-217 697	-897 800
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-217 697</b>	<b>-897 800</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 180 557	1 321 412
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 180 557</b>	<b>1 321 412</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 718	9 436
Leverandørgjeld		70	24 785
Påløpte renter		405	290
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 193</b>	<b>34 511</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>968 053</b>	<b>458 123</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 16.03.2023  
Styret i Sameiet Gauselbakken Panorama IV

Frode Mulehavn

Glenn Murdoch

Anita Sola

**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	659 352
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>659 352</b>

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

Ekstra innbetaling fra beboerne	329 676
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>329 676</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</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 2021/2022, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6**



## REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-8 131
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 980
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 111</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 316
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 125
Kostnader dugnader	-6 168
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-62 609</b>

## NOTE: 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-325
Bank- og kortgebyr	-2 750
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 075</b>

## NOTE: 10

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 076
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 267
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	201
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 544</b>

## NOTE: 11

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 037
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62 037</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 AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019

-1 600 000

Nedbetalt tidligere

278 588

Nedbetalt i år

140 855

-1 180 557

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 180 557**

---



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600217. 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 3.05.23 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 8.05.23

**Selskapsnummer:** 1602 **Selskapsnavn:** S/E Gauselbakken Panorama IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anita Sola og Jon Eriksson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 30 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Anita Sola

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Jarle Strønstad

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Cyril Jacob

Erik Amdal

**Sak 7 Valg av valgkomité**

**Valgkomité** (kun 2 skal velges)

Jason Bærem

Jon Eriksson

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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