



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 444 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987444843

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		662 739	659 352
Sum inntekter		662 739	659 352
Kostnader			
Lønnskostnad		34 442	34 230
Annen driftskostnad		2 549 124	174 745
Sum kostnader		2 583 565	208 975
Driftsresultat		-1 920 826	450 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 065	9 144
Sum finansinntekter		34 065	9 144
Annen finanskostnad		87 126	79 556
Sum finanskostnader		87 126	79 556
Netto finans		-53 061	-70 412
Resultat før skattekostnad		-1 973 887	379 965
Årsresultat		-1 973 887	379 965
Totalresultat		-1 973 887	379 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 973 887	379 965
Sum overføringer og disponeringer		-1 973 887	379 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 087	1 228 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 087	1 228 981
Sum omløpsmidler		1 530 087	1 228 981
SUM EIENDELER		1 530 087	1 228 981

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			162 268
Udekket tap		1 811 620	
Sum opptjent egenkapital		-1 811 620	162 268
Sum egenkapital		-1 811 620	162 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 646 026	1 043 357
Sum annen langsiktig gjeld		2 646 026	1 043 357
Sum langsiktig gjeld		2 646 026	1 043 357
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 061	18 638
Leverandørgjeld		674 254	
Annen kortsiktig gjeld		20 366	4 718
Sum kortsiktig gjeld		695 681	23 356
Sum gjeld		3 341 707	1 066 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 530 087	1 228 981



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 479834

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 444 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 987 444 843
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		662 739	659 352
Sum inntekter		662 739	659 352
Kostnader			
Lønnskostnad		34 442	34 230
Annen driftskostnad		2 549 124	174 745
Sum kostnader		2 583 565	208 975
Driftsresultat		-1 920 826	450 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 065	9 144
Sum finansinntekter		34 065	9 144
Annen finanskostnad		87 126	79 556
Sum finanskostnader		87 126	79 556
Netto finans		-53 061	-70 412
Resultat før skattekostnad		-1 973 887	379 965
Årsresultat		-1 973 887	379 965
Totalresultat		-1 973 887	379 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 973 887	379 965
Sum overføringer og disponeringer		-1 973 887	379 965



Organisasjonsnr: 987 444 843
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 087	1 228 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 087	1 228 981
Sum omløpsmidler		1 530 087	1 228 981
SUM EIENDELER		1 530 087	1 228 981
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			162 268
Udekket tap		1 811 620	
Sum opptjent egenkapital		-1 811 620	162 268



Sum egenkapital	-1 811 620	162 268
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 646 026	1 043 357
Sum annen langsiktig gjeld	2 646 026	1 043 357
Sum langsiktig gjeld	2 646 026	1 043 357
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 061	18 638
Leverandørgjeld	674 254	
Annen kortsiktig gjeld	20 366	4 718
Sum kortsiktig gjeld	695 681	23 356
Sum gjeld	3 341 707	1 066 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 530 087	1 228 981



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 2025

Innkalling

S.nr. 1602

SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV



Velkommen til årsmøte i SAMEIET 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 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Reduksjon av antall varamedlemmer fra to til ett
7. Kompost
8. Valg av valgkomite
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mads Tore Tengesdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Pia Heier og Jarle Strønstad 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

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke årets resultat.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 50.000,-.

Dette beløpet utgjør ca. kr. 2200,- pr. boenhet, noe som tilsvarer gjennomsnittet for OBOS sameier av vår størrelse. Dessuten har arbeidsmengden i år vært noe høyere enn et antatt normalår.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,-

Sak 6

Reduksjon av antall varamedlemmer fra to til ett

Forslag fremmet av:

Mads Tore Tengesdal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å redusere antall varamedlemmer i styret fra to til ett.

Begrunnelse:

- Det har ofte vært utfordrende å finne tilstrekkelig mange andelseiere som ønsker å stille til styreverv.
- Varamedlemmer møter kun ved forfall blant styrets faste medlemmer. I praksis skjer dette sjelden, da styremøter som regel kan flyttes etter behov.
- Det finnes ingen lovkrav om at et styre må ha varamedlemmer – jf. eierseksjonsloven § 55.
- Styret er beslutningsdyktig med kun to møtende styremedlemmer – jf. eierseksjonsloven § 56.

Dersom forslaget vedtas, endres vedtektene slik:

Fra: «Sameiet skal ha et styre med 5 medlemmer hvorav 1 leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.»



Til: «Sameiet skal ha et styre med 4 medlemmer hvorav 1 leder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.»

Forslag til vedtak

Reduksjon av antall varamedlemmer i styret fra to til ett er godkjent.

Sak 7

Kompost

Forslag fremmet av:

Cyril Paul Jacob

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg tror at vi er flere hage eller terrasse hageentusiaster som kunne har noe nytte av en kompost løsning.

Styrets innstilling

Styret kan ikke anbefale at det etableres en felles kompostbinge for sameie siden dette krever at enkeltpersoner har ansvaret for en slik løsning og at en da i tillegg må finne et egnet sted for en slik kompostbinge. Nåværende løsning med hage- og mat-avfall via kommunal renovasjon anbefales som eneste løsning.

Dersom andelseierne likevel stemmer for forslaget vil styret kontakte forslagsstiller og i samarbeid undersøke mulighetene.

Forslag til vedtak

En felles kompostbinge, med bare hage/frukt avfall kunne være interessant.

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til valgkomite.

Forslag til vedtak

Gunvor Hareland og Camilla Stenersen er valgt.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mads Tore Tengesdal
Kontinuitet er ønskelig.
- Trond Todnem
Trond Todnem er innstilt av valgkomitéen.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Evensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Løhre
- Pia Heier



Styrets årsrapport

Styrets arbeid - en oversikt over aktiviteter for perioden 2024-2025

Innledning

Styret har i perioden 2024-2025 arbeidet aktivt for å ivareta og videreutvikle sameiets gode bomiljø og naboskap. I tillegg har styret arbeidet for å heve sameiets standard og verdi gjennom ulike tiltak og prosjekter. Styret har bestått av tre medlemmer og to varamedlemmer. Det er avholdt seks styremøter med protokollførsel i perioden, og styret har hatt et tett samarbeid med OBOS forretningsfører, OBOS Prosjekt og andre eksterne aktører.

Økonomi, budsjettoppfølging og økonomisk styring

Sameiets økonomiske situasjon har vært god og stabil gjennom perioden. Det er gjennomført en ansvarlig forvaltning av budsjettet, og større investeringer som fasadeprosjektet har vært godt planlagt innenfor økonomiske rammer. Sameiet har også mottatt konkurransedyktige tilbud for ulike vedlikeholdsarbeider, noe som har sikret kostnadseffektiv drift.

Gjennom etableringen av en vedlikeholdsplan vil styret få et mye bedre grunnlag for budsjettarbeid og videre oppfølging fremover.

Det er ellers gjennomført en ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån for å oppnå en god balansert fordeling mellom lånekostnader og avkastning på inntående midler.

Aktiviteter

Styret har gjennomført flere tiltak for å sikre trivsel, sikkerhet og vedlikehold av bygninger og uteområder:

- Startet å bruke Vibbo som kommunikasjonsverktøy med beboerne
- Etablert faste HMS-rutiner i styrets HMS-modul.
- Gjennomført HSE-inspeksjon av lekeplassen.
- Arrangert dugnader med lån av hageavfalls-kontainer fra kommunen.
- Sendt ut jevnlig informasjon til seksjonseiere.
- Utført service og vedlikehold av brannslukningsapparater.
- Revidert sameiets vedtekter.
- Tilrettelagt for individuelle avtaler om montering av utvendig solskjerming fra T. Aasen.
- Tilrettelagt for individuelle avtaler om montering av markiser fra Stavanger Markise.
- Undersøkt muligheter for kodelås på eksisterende hoveddører.
- Inngått Altibox-avtale med Lyse.
- Anbefalt Ventera for vedlikehold og rens av ventilasjonsanlegg.
- Utført forundersøkelse og planlegging av mulig etablering av solcellepaneler på tak.
- Inngått avtale med Hageservice & Anlegg AS om årlig vedlikehold av hageanlegg.
- Informert om vedlikehold av ytterdører, innerdører og vinduer.
- Informert om krav til bytte av røkvarslere



- Utskiftning av samtlige utelys ved terrassene, i carportene og fellesområde
- I samarbeid med OBOS Prosjekt begynt planlegging for fasadevask, oljing av all utvendig kledning, maling av vinduskarmer på nordsiden, utbedring av rustskader i carporter og impregnering av betongveggene, for utførelse sommeren 2026.

Møtevirksomhet

- Avholdt fem styremøter og et regnskapsmøte, med protokollførrelse.
- Deltatt på møter med OBOS Prosjekt og andre eksterne aktører.
- Holdt beboermøte om blant annet fasadeprosjektet og glasspergola.

Samarbeid med OBOS Prosjekt

- Gjennomført fasadeprosjektet med utbedring av fasadekledning og bytte av ordinære vinduer i andre etasje mot sør.
- Tilrettelagt for individuell montering av glasspergola over terrasse.
- Byttet en defekt ytterdørlås og smurt fire andre ytterdørlåser.
- Startet arbeid med vedlikeholdsplan.

Medlemsengasjement og kommunikasjon

Styret har lagt stor vekt på god kommunikasjon med seksjonseiere. Informasjon om viktige saker har blitt sendt ut jevnlig, og det har vært mulighet for innspill fra beboerne via e-post og sameiets digitale plattform Vibbo.

Langsiktig vedlikeholdsplan

Styret har i samarbeid med OBOS Prosjekt startet arbeidet med utarbeidelse av en vedlikeholdsplan som sikrer at nødvendige tiltak blir gjennomført til rett tid. Planen skal blant annet dekke forskjellige fasadevedlikehold, takteking og oppgraderinger av fellesarealer.

HMS og sikkerhet

Sameiet har prioritert sikkerhet og HMS-arbeid. Det er gjennomført vedlikehold av brannslukningsapparater, informert om krav til utskiftning av røkvarslere, samt kontroll av lekeplassutstyr og fellesarealer for å identifisere og utbedre risikofaktorer.

Fremtidsplaner

Det anbefales at det nye styret blant annet jobber videre med følgende saker i neste periode:

- Utarbeide vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS prosjekt
- Videreføring og oppfølging av løpende avtaler og HMS-aktiviteter
- Utføre fasadevask, oljing av all utvendig kledning, pergola og skillevegger, maling av vinduskarmer på nordsiden, utbedring av rustskader i carporter og impregnering av betongveggene i samarbeid med OBOS Prosjekt, sommeren 2026. Dette arbeidet er relativt omfattende og nytt låneopptak er anbefalt for å dekke disse kostnadene. Det vil ikke være nødvendig å øke de månedlige fakturabeløpene (husleien) i denne sammenheng.
- Vurdere utbedring av lekeplass-området.
- Vurdere sameiets likviditet fortløpende og eventuelt foreta ekstraordinære nedbetalinger av lån for å oppnå en god balansert fordeling mellom lånekostnader og avkastning på inntående midler.

Avslutning



Styret takker alle sameiere for deres engasjement og støtte i perioden 2024-2025. Vi håper at sameierne er fornøyde med styrets arbeid og ser frem til fortsatt samarbeid for å sikre et trygt og trivelig bomiljø.

Styret viser ellers til informasjon som ligger tilgjengelig på Vibbo:

<https://vibbo.no/se-gauselbakken-panorama-iv>

Takk for et godt samarbeid i året som har gått.

Mads / Ruth / Jarle



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 2024, 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 2024, 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 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.

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

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

Årsregnskap.pdf



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, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	662 739	659 352	659 000	1 121 000
SUM DRIFTSINNEKTER		662 739	659 352	659 000	1 121 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 442	-4 230	-4 230	-4 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-7 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-52 115	-49 490	-52 500	-55 000
Konsulenthonorar	6	-260 707	-4 644	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-2 112 741	-796	-198 000	-198 000
Forsikringer		-99 416	-93 084	-102 400	-123 000
Energi/fyring		-600	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-10 978	0	0	-132 000
Andre driftskostnader	8	-5 192	-19 356	-9 000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 583 565	-208 975	-424 130	-615 000
DRIFTSRESULTAT		-1 920 826	450 377	234 870	506 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	34 065	9 144	0	0
Finanskostnader	10	-87 126	-79 556	-82 600	-243 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 061	-70 412	-82 600	-243 000
ÅRSRESULTAT		-1 973 887	379 965	152 270	263 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	162 268		
Fra opptjent egenkapital		-162 267	0		
Udekket tap		-1 811 620	0		
Reduksjon udekket tap		0	217 697		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		591 581	1 072 218
Sparekonto OBOS-banken		938 506	156 762
SUM OMLØPSMIDLER		1 530 087	1 228 981
SUM EIENDELER		1 530 087	1 228 981
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	162 268
Udekket tap	11	-1 811 620	0
SUM EGENKAPITAL		-1 811 620	162 268
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 646 026	1 043 357
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 646 026	1 043 357
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 155	4 718
Leverandørgjeld		674 254	0
Påløpte renter		1 061	7 254
Påløpte avdrag		0	11 384
Annen kortsiktig gjeld	13	212	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		695 681	23 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 530 087	1 228 981
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 03.04.2025
Styret i Sameiet Gauselbakken Panorama IV

Mads Tore Tengesdal

Jarle Strønstad

Ruth Magrethe Westre

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	662 320
TV/Internett	419
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	662 739

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 442
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 442

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 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 085
Andre konsulentonorarer, OBOS Prosjekt	-253 622
SUM KONSULENTHONORAR	-260 707

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 086 035
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 766
Kostnader dugnader	-2 377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 112 741

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-673
Andre kontorkostnader	-279
Bank- og kortgebyr	-2 730
Gaver, ikke fradragsberettiget	-1 510
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 192

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter bank	34 065
SUM FINANSINTEKTER	34 065

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-87 126
SUM FINANSKOSTNADER	-87 126

NOTE: 11**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 låne-

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



NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019

-1 600 000

Nedbetalt tidligere

556 643

Nedbetalt i år

143 936

-899 421

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024

-1 750 000

Nedbetalt i år

3 395

-1 746 605

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 646 026

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt arbeidsgiveravgift

-212

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-212



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 1602 Selskapsnavn: SAMEIET 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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mads Tore Tengesdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Pia Heier og Jarle Strønstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,-

For

Mot

Sak 6 Reduksjon av antall varamedlemmer fra to til ett

Reduksjon av antall varamedlemmer i styret fra to til ett er godkjent.

For

Mot

Sak 7 Kompost

En felles kompostbinge, med bare hage/frukt avfall kunne være interessant.

For

Mot

Sak 8 Valg av valgkomite

Gunvor Hareland og Camilla Stenersen er valgt.

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Mads Tore Tengesdal

Trond Todnem

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Rune Evensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Kari Løhre

Pia Heier



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.