



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 03.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 900 023	1 711 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 900 023</b>	<b>1 711 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 091 618	1 212 997
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 228 538</b>	<b>1 349 917</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-328 516</b>	<b>361 283</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 350	6 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 350</b>	<b>6 613</b>
Annen finanskostnad		81 171	56 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 171</b>	<b>56 146</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-58 821</b>	<b>-49 533</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-387 337</b>	<b>311 750</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-387 337</b>	<b>311 750</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-387 337</b>	<b>311 750</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-387 337	311 750
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-387 337</b>	<b>311 750</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		208 490	80 316
Sum fordringer		208 490	80 316
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 125 697	1 504 096
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 125 697	1 504 096
Sum omløpsmidler		1 334 187	1 584 412
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 334 187</b>	<b>1 584 412</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			248 716
Udekket tap		138 620	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-138 620</b>	<b>248 716</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-138 620</b>	<b>248 716</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 162 658	1 187 927
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 162 658</b>	<b>1 187 927</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 162 658</b>	<b>1 187 927</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 764	387
Leverandørgjeld		254 855	123 774
Annen kortsiktig gjeld		45 530	23 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>310 150</b>	<b>147 769</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 472 808</b>	<b>1 335 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 334 187</b>	<b>1 584 412</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543330

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 984 902 891  
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 900 023	1 711 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 900 023</b>	<b>1 711 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 091 618	1 212 997
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 228 538</b>	<b>1 349 917</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-328 516</b>	<b>361 283</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 350	6 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 350</b>	<b>6 613</b>
Annen finanskostnad		81 171	56 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 171</b>	<b>56 146</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-58 821</b>	<b>-49 533</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-387 337</b>	<b>311 750</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-387 337</b>	<b>311 750</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-387 337</b>	<b>311 750</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-387 337	311 750
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-387 337</b>	<b>311 750</b>



Organisasjonsnr: 984 902 891  
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		208 490	80 316
Sum fordringer		208 490	80 316
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 125 697	1 504 096
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 125 697	1 504 096
Sum omløpsmidler		1 334 187	1 584 412
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 334 187</b>	<b>1 584 412</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>			
Annen egenkapital			248 716
Udekket tap		138 620	
Sum opptjent egenkapital		-138 620	248 716



Sum egenkapital	-138 620	248 716
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 162 658	1 187 927
Sum annen langsiktig gjeld	1 162 658	1 187 927
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 162 658</b>	<b>1 187 927</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 764	387
Leverandørgjeld	254 855	123 774
Annen kortsiktig gjeld	45 530	23 608
Sum kortsiktig gjeld	310 150	147 769
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 472 808</b>	<b>1 335 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 334 187</b>	<b>1 584 412</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1751

Se. Gauselbakken Panorama I



## 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:

20. juni 2024 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.

### Annen informasjon

Styrets forslag til vedtak i de enkelte saker fremgår av den utvidede saklisten nedenfor i innkallingen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Se. Gauselbakken Panorama I



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**

Styrets leder ble valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

De innleverte registreringsblankettene og fullmaktene ble ansett for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Lene Lidsheim valgt. Som protokollvitne ble Roar Krigsvoll valgt.



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap som vedlagt innkallingen ble godkjent. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg  
1. 1751 Årsrapport og Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 150 000,-. De seneste år har samlet godtgjørelse vært på kr. 120.000,-. Styret foreslår økningen for å reflektere den generelle prisstigningen i perioden godtgjørelsen har vært uendret og under hensyntaken til styrearbeidets omfang og den tid som medgår til styrearbeidet.

Forslag til vedtak  
Styrets samlede godtgjørelse ble fastsatt til kr 150.000,-.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges :

Styreleder for 2 år

1 Styremedlem for 2 år

2 varamedlemmer for 1 år

### Innstilling

Styrets leder Reid Fiskaa og styremedlem Catherine Støle er på valg. Begge har opplyst at de tar i mot gjenvalg for to nye år. Varamedlemmene Ivar Dirdal og Kristine Kristiansen er også på valg og begge har opplyst at de tar i mot gjenvalg for ett nytt år.

Sameiet har per i dag ikke valgkomite. Styret innstiller imidlertid på gjenvalg av de ovennevnte for nye perioder som nevnt. Styret ber også om at eiere som er interessert i å danne valgkomite melder seg til styret senest i årsmøtet slik at årsmøtet kan få valgt ny valgkomite.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reid Fiskaa

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Catherine Støle

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ivar Dirdal
- Kristine Kristiansen

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i årsmøtet
- Velges i årsmøtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt tre styremøter etter årsmøtet 2023. 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.

I løpet av 2023 har sameiet plantet nye trær i hageanlegget mellom blokkene. Fasader er blitt vasket og flekket med beis. Sameiet har etablert ny TV- og internettløsning via Altibox. Styret har hatt gjennomgang av vår forsikring og det ble besluttet og gjennomført bytte av leverandør på nye vilkår. Tryk er nå sameiet forsikringsleverandør. Det er utført omfattende reparasjon og utbedring etter vannlekkasje i nr. 67 som ble ferdigstilt i første



kvartal 2024, bortsatt fra beising av paneler utvendig. Beising var avtalt påbegynt i mai 2024, men er forsinket fra leverandør.

Styret har gitt halvårlig informasjonsskriv til beboerne høsten 2023 samt løpende informasjon om enkelthendelser via Vibbo. Det vises også til informasjonen gitt som nevnt.

Etter ferdigstilte reparasjoner i nr. 67 har styret i 2024 hatt omfattende arbeid med forsikringsoppgjøret som nå er avklart og kostnadene ble dekket av vårt tidligere forsikringsselskap. Avklaring av forsikringsoppgjøret har forsinket ferdigstillelsen av regnskapet for 2023 og avviklingen av årsmøtet 2024.

Tidlig i 2024 erfarte vi også betydelig lekkasje gjennom flere leiligheter og gjennom garasjetaket i nr. 6. Denne er nå utbedret og ble dekket av forsikring. Det gjenstår mindre innvendige malearbeider som foretas høsten 2024 etter at innvendige betongvegger er tørket opp. Vi har hatt innbrudd i garasjen i nr. 67/69 og garasjedør er foreløpig blokkert. Reparasjon er bestilt og håndteres av forsikringsselskapet via samarbeidspartner og skaden er dekket av vår forsikring. Dette vil ventelig bli utført i nærmeste fremtid.

Styret har bedt OBOS om å prosjektere og administrere utbedring av avløp/sluker fra alle øverste balkonger og om utbedring av ettermonterte vegger i oppgangen til nr. 65. Dette arbeidet er forsinket, men vil ventelig bli utført i løpet av 2024. Avhengig av kostnadene forbundet med dette vil sameiet måtte gjøre låneopptak eller justere opp månedlige felleskostnader. Vi venter også på avklaring med hensyn til metodevalg for utbedring av korrosjon i armering i garasjer og venter dette etter at vårt nabosameie har fått avklart i forhold til tilsvarende skade i samarbeid med OBOS.

Etter årsmøtet 2023 har sameiet vært uten valgkomite og styret oppfordrer eiere til å gi beskjed til styret om de kunne tenke seg en rolle i valgkomiteen for sameiet.

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.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter for el-billading.

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



Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere rentekostnader enn budsjettet.

## Resultat

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

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 024 037,-

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

## Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet kr 581 000,- til løpende og framtidig vedlikehold.

## Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 2023.

## Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 og flytende tente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med ca 6% økning.

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 2024.

Budsjettet er basert på 4,8% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 898 067	1 711 200	1 882 000	1 973 000
Ladeinntekter EL-bil		1 954	0	0	15 000
Andre inntekter	3	2	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 900 023</b>	<b>1 711 200</b>	<b>1 882 000</b>	<b>1 988 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 750	-6 400	-8 100
Forretningsførerhonorar		-84 808	-81 535	-85 612	-91 200
Konsulenthonorar	7	-4 919	-16 908	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 211 343	-435 707	-2 409 000	-581 000
Forsikringer		-160 757	-140 172	-154 200	-180 000
Energi/fyring		-113 605	-127 384	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 619	-198 302	-209 585	-51 000
Andre driftskostnader	9	-301 318	-205 239	-271 600	-282 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 228 538</b>	<b>-1 349 917</b>	<b>-3 418 317</b>	<b>-1 470 720</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-328 516</b>	<b>361 283</b>	<b>-1 536 317</b>	<b>517 280</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	22 350	6 613	0	0
Finanskostnader	11	-81 171	-56 146	-170 000	-89 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-58 821</b>	<b>-49 533</b>	<b>-170 000</b>	<b>-89 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-387 337</b>	<b>311 750</b>	<b>-1 706 317</b>	<b>428 280</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	248 716		
Fra opptjent egenkapital		-248 717	0		
Udekket tap		-138 620	0		
Reduksjon udekket tap		0	63 034		





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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 562	20 317
Forkuddsbetalte kostnader		201 928	59 999
Driftskonto OBOS-banken		494 711	889 720
Sparekonto OBOS-banken		630 986	614 376
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 334 187</b>	<b>1 584 412</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 334 187</b>	<b>1 584 412</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	248 716
Udekket tap	12	-138 620	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-138 620</b>	<b>248 716</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 162 658	1 187 927
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 162 658</b>	<b>1 187 927</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forkuddsbetalte felleskostnader		10 418	17 903
Leverandørgjeld		254 855	123 774
Påløpte renter		7 810	387
Påløpte avdrag		1 954	0
Annen kortsiktig gjeld	14	35 113	5 705
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>310 150</b>	<b>147 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 334 187</b>	<b>1 584 412</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 22.05.2024  
Styret i Sameiet Gauselbakken Panorama I

Reid Fiskaa /s/

Roar Krigsvoll /s/

Catherine Støle /s/



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 882 356
Elbillading	15 711
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 898 067</b>

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

Regnskapskorrigeringer	2
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</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 2022/2023, og er på kr 120 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

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

OBOS Prosjekt AS	-1 721
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 198
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 919</b>

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

Prosjektledelse OBOS Prosjekt	-211 133
RSM Fasade	-386 338
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-597 471</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-186 243
Drift/vedlikehold VVS	-173 551
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-104 857
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 050
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 780
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 392
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 211 343</b>

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

Lokalleie	-1 500
Verktøy og redskaper	-4 116
Vaktmestertjenester	-40 477
Renhold ved firmaer	-186 494
Snørydding	-62 813
Andre fremmede tjenester	-749
Trykksaker	-1 231
Porto	-860
Bank- og kortgebyr	-3 080
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-301 318</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 318
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 610
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 422
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>22 350</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 171
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-81 171</b>



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

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

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

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

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

812 073

Nedbetalt i år

25 269

-1 162 658

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 162 658**

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

IF skadeforsikring, mottat ute dokumentasjon

-35 113

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-35 113**





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 2023, 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 2023, 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 omfatter 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 1951 Årsrapport og Årsregnskap 2023.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, 28. mai 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8717215. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Overflatebehandling fasader	Gjelder overflatebehandling fasader, utbedring lufting og noen små betongreparasjoner i garasjen. Arbeidet er estimert å vare fra slutten av juli- september
2017 - 2018	Diverse vedlikehold	Utbedret lekkasjer. Skiftet vifte i AB og C blokken. Fullført rehabilitering av varmeanlegg i teknisk rom og alle leiligheter i AB blokk. Tilrettelagt for EI bil lading i garasjen.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.06.24

Selskapsnummer: 1751 Selskapsnavn: Se. Gauselbakken Panorama I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.