



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 444 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		610 440	469 560
Sum inntekter		610 440	469 560
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		1 006 451	1 587 218
Sum kostnader		1 023 566	1 604 333
Driftsresultat		-413 126	-1 134 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 147	2 505
Sum finansinntekter		1 147	2 505
Annen finanskostnad		58 473	6 555
Sum finanskostnader		58 473	6 555
Netto finans		-57 326	-4 050
Ordinært resultat før skattekostnad		-470 452	-1 138 823
Ordinært resultat etter skattekostnad		-470 452	-1 138 823
Årsresultat		-470 452	-1 138 823
Totalresultat		-470 452	-1 138 823
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-470 452	-1 138 823
Sum overføringer og disponeringer		-470 452	-1 138 823



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		276 289	791 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 289	791 228
Sum omløpsmidler		276 289	791 228
SUM EIENDELER		276 289	791 228

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 206 014	735 561
Sum opptjent egenkapital		-1 206 014	-735 561
Sum egenkapital		-1 206 014	-735 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 461 912	993 402
Sum annen langsiktig gjeld		1 461 912	993 402
Sum langsiktig gjeld		1 461 912	993 402
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		299	256
Leverandørgjeld		13 540	526 580
Annen kortsiktig gjeld		6 552	6 552
Sum kortsiktig gjeld		20 391	533 388
Sum gjeld		1 482 303	1 526 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		276 289	791 228



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426924

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 444 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 987 444 843
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		610 440	469 560
Sum inntekter		610 440	469 560
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		1 006 451	1 587 218
Sum kostnader		1 023 566	1 604 333
Driftsresultat		-413 126	-1 134 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 147	2 505
Sum finansinntekter		1 147	2 505
Annen finanskostnad		58 473	6 555
Sum finanskostnader		58 473	6 555
Netto finans		-57 326	-4 050
Ordinært resultat før skattekostnad		-470 452	-1 138 823
Ordinært resultat etter skattekostnad		-470 452	-1 138 823
Årsresultat		-470 452	-1 138 823
Totalresultat		-470 452	-1 138 823
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-470 452	-1 138 823
Sum overføringer og disponeringer		-470 452	-1 138 823



Organisasjonsnr: 987 444 843
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		276 289	791 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 289	791 228
Sum omløpsmidler		276 289	791 228
SUM EIENDELER		276 289	791 228
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 206 014	735 561
Sum opptjent egenkapital		-1 206 014	-735 561
Sum egenkapital		-1 206 014	-735 561



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 461 912	993 402
Sum annen langsiktig gjeld	1 461 912	993 402
Sum langsiktig gjeld	1 461 912	993 402
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	299	256
Leverandørgjeld	13 540	526 580
Annen kortsiktig gjeld	6 552	6 552
Sum kortsiktig gjeld	20 391	533 388
Sum gjeld	1 482 303	1 526 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	276 289	791 228



Organisasjonsnr: 987 444 843
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i S/E Gauselbakken Panorama IV

Velkommen til årsmøte, avholdes Tirsdag 18 Mai 2021 kl: 18.00 via Zoom.

Link vil bli sendt på mail til alle seksjonseiere.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte S/E Gauselbakken Panorama IV det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i S/E Gauselbakken Panorama IV
Avholdes digitalt Tirsdag 18 Mai 2021 kl: 18.00 via Zoom.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Valg av styreleder
- B) Komité for dugnad og plenklipping

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år, Camilla Stenersen er på valg.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år.

Stavanger, 07.04.2021

Styret i S/E Gauselbakken Panorama IV

Katrine Willumsen Wærness Guro Marthinsen Camilla Stenersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Katrine Willumsen Wærness	Dronningåsen 57
Styremedlem	Guro Marthinsen	Dronningåsen 23
Styremedlem	Camilla Stenersen	Dronningåsen 45
Varamedlem	Jon Eriksson	Dronningåsen 15
Varamedlem	Trond Todnem	Dronningåsen 25

Valgkomiteen

Nicki Holland Johansen	Dronningåsen 43
Øystein Kersbergen	Dronningåsen 37

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 med følgende adresse:

Dronningåsen 15-57

Gårds- og bruksnummer:

14 1407

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC Oslo.



Styrets arbeid

Styret har avholdt fire styremøter i perioden. Møtereferat er distribuert til seksjonseierne. Det ble i tillegg avholdt et ekstraordinært sameiermøte 12.05.2020 vedrørende vedtektsendring som tillater innstallering av solskjerming i andre etasje mot sør-vest.

Styret har fulgt opp arbeidet med bekjempelse av skjeggkre med gift i alle enheter. Styret har også hentet inn tilbud og inngått avtale om plenklipping. Denne vil vurderes fornyet i kommende sesong. Videre har styret innhentet tilbud og gjennomført maling av vinduer. I forbindelse med malingen ble det påpekt at en av enhetene hadde jord over kledningen, så styret gravde bort denne jorden for å unngå at kledningen skulle råtne. Under malingen kjørte en av arbeiderne inn i veggen over carporten i en av enhetene slik at platen knuste. Da kom det frem at det mangler tetting inn mot soverom. Dette kan utbedres dersom enheter ønsker det.

Noen av enhetene som har installert glasstak fikk lekkasje etter at arbeiderne som byttet vinduer gikk på taket. Dette ble forsøkt tettet av entreprenøren, men ble ikke tett. Eierne av glasstakene vil følge opp denne saken videre.

En av enhetene fikk lekkasje på kjøkkenet. Etter denne hendelsen hentet styret inn en ekstern vurdering fra en entreprenør om kledning mellom vindu og glassdør mot sør-vest for å avdekke om andre enheter har samme problem. Rapporten viser at det er betydelige mangler på luffing og fagmessig arbeid fra byggeår og styret har satt i gang arbeid med å innhente en vurdering fra Huseiernes landsforbund om det er noe vi kan gjøre rettslig. Ellers vil det bli gjort en vurdering om vi må utarbeide dette fremover.

Det har videre vært lekkasje i en av de andre enhetene, da fra takvindu på kjøkken. Det manglet beslag rundt det ene vinduet som gjorde at det lakk vann inn. Saken ble fulgt opp og beslag ble montert.

Dugnad ble gjennomført i tråd med covid-19 retningslinjene med godt oppmøte og styret fikk senere gjennomført beskjæring av trær og hekker samt fjerning av ugress. Styret ble oppmerksom på en skade på søppelboden i begynnelsen av 2021 skaden har blitt utarbeidet. Det har i 2020 vært noen større utgifter for sameiet i forbindelse med byggearbeidet som ble startet i 2019.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 610 440.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 023 566.

Dette er kr 155 695 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader på skadedyrbehandling og OBOS prosjekt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 470 452 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 255 898.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 172 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 81 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Gauselbakken Panorama IV.



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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Er budsjettet med 3% økning for 2021.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	610 440	469 560	610 000	610 000
SUM DRIFTSINNEKTER		610 440	469 560	610 000	610 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-45 075	-43 845	-45 200	-46 500
Konsulenthonorar	6	-115 390	-273 668	-50 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-618 688	-1 188 453	-652 000	-172 000
Forsikringer		-73 842	-61 297	-73 556	-81 500
Energi/fyring		0	0	-1 000	-1 000
Andre driftskostnader	8	-149 582	-16 080	-25 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 023 566	-1 604 333	-867 871	-392 115
DRIFTSRESULTAT		-413 126	-1 134 773	-257 871	217 885
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 147	2 505	0	0
Finanskostnader	10	-58 473	-6 555	-72 000	-53 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 326	-4 050	-72 000	-53 000
ÅRSRESULTAT		-470 452	-1 138 823	-329 871	164 885
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-403 262		
Udekket tap		-470 452	-735 561		





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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		75 249	89 187
Sparekonto OBOS-banken		201 040	702 041
SUM OMLØPSMIDLER		276 289	791 228
SUM EIENDELER		276 289	791 228
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 206 014	-735 561
SUM EGENKAPITAL		-1 206 014	-735 561
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 461 912	993 402
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 461 912	993 402
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 552	6 552
Leverandørgjeld		13 540	526 580
Påløpte renter		299	256
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 391	533 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		276 289	791 228
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 04.03.2021
Styret i Sameiet Gauselbakken Panorama IV

Katrine Willumsen Wærness

Guro Marthinsen

Camilla Stenersen



**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	610 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	610 440

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstenester, OBOS BBL	-4 335
----------------------------	--------





OBOS Prosjekt AS	-111 034
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21
SUM KONSULENTHONORAR	-115 390

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-566 408
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 280
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-618 688

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-144 000
Snørydding	-903
Trykksaker	-129
Porto	-339
Bank- og kortgebyr	-2 710
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 582

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	107
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 040
SUM FINANSINNTEKTER	1 147

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 473
SUM FINANSKOSTNADER	-58 473

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 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: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019

-1 000 000

Økning i år

-600 000

Nedbetalt tidligere

6 598

Nedbetalt i år

131 490

-1 461 912

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 461 912





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557443064041

Dokument

Årsregnskap 2020

Hoveddokument

5 sider

Initiert på 2021-03-05 07:55:11 CET (+0100) av Klaus

Vikesdal Petersen (KVP)

Ferdigstilt den 2021-03-05 12:16:51 CET (+0100)

Initiativtaker

Klaus Vikesdal Petersen (KVP)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

klaus.vikesdal.petersen@obos.no

+4748283535

Signerende parter

Katrine Wærness (KW)

+4791386392

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Katrine Willumsen Wærness"

Signert 2021-03-05 08:48:26 CET (+0100)

Guro Marthinsen (GM)

+4746955011

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Guro Marthinsen"

Signert 2021-03-05 08:20:43 CET (+0100)

Camilla Stenersen (CS)

+4791591406

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Camilla Stenersen"

Signert 2021-03-05 12:16:51 CET (+0100)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Til årsmøtet i Sameiet Gauselbakken Panorama IV

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Gauselbakken Panorama IVs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Gauselbakken Panorama IV



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Valg av styreleder

Valgkomiteen får ikke kandidater som ønsker å stille som styreleder. Det er behov for å vurdere alternative løsninger for styredeltakelse. Et eksempel kan være at vervet går på rundgang mellom de ulike boenhetene. Det kan gjennomføres slik at en eier er styremedlem før hun/han tar på seg styrevervet.

Alternativ 1:

Øke styrehonoraret til å tilsvare andre styrer slik at det blir mer fristende for eiere å melde seg som styreleder/-medlem.

Alternativ 2:

Lage en rotasjonsplan for alle enheter slik at alle enheter deltar som styremedlem og styreleder. Det vil organiseres slik at en først deltar som medlem og deretter som leder.

Alternativ 3:

Innhente en ekstern styreleder. Forventet kostnad er høy og da må felleskostnadene trolig økes betydelig.

Forslag til vedtak:

Alternativ XX velges for neste valg av styreleder.

Komité for dugnad og plenklipping

For å redusere arbeidet i styret foreslås det å opprette en komité for enkelte oppgaver som gjentas hvert år. Dette gjelder dugnad og plenklipping. Denne komiteen vil ha ansvar for å organisere og gjennomføre dugnad og vil ha kontakten med firmaet som gjennomfører plenklippingen for sameiet.

Forslag til vedtak:

Det opprettes en komité for dugnad og plenklipping.



S/E Gauselbakken Panorama IV

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

[Navn]

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Frode Mulehavn

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Guro Marthinsen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jon Eriksson
2. Trond Todnem

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Nicki Holland Johansen

Øystein Kersbergen

I valgkomiteen for S/E Gauselbakken Panorama IV

Nicki Holland Johansen
Øystein Kersbergen



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....