



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 078 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GAUSELLIA I
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: Tor-Sigve Bjørndal
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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 018 158	6 159 790
Sum inntekter		4 018 158	6 159 790
Kostnader			
Lønnskostnad		105 696	109 536
Annen driftskostnad		2 444 540	2 161 634
Sum kostnader		2 550 236	2 271 170
Driftsresultat		1 467 922	3 888 620
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 249	2 282
Sum finansinntekter		1 249	2 282
Annen finanskostnad		217 632	281 365
Sum finanskostnader		217 632	281 365
Netto finans		-216 383	-279 083
Ordinært resultat før skattekostnad		1 251 539	3 609 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 251 539	3 609 537
Årsresultat		1 251 539	3 609 537
Totalresultat		1 251 539	3 609 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 251 539	3 609 537
Sum overføringer og disponeringer		1 251 539	3 609 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 274 913	85 274 913
Sum varige driftsmidler		85 274 913	85 274 913
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 274 913	85 274 913
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		197 097	25 865
Sum fordringer		197 097	25 865
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 601	1 241 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 601	1 241 272
Sum omløpsmidler		1 484 698	1 267 137
SUM EIENDELER		86 759 611	86 542 050

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 493 300	18 241 762
Sum opptjent egenkapital		19 493 300	18 241 762
Sum egenkapital		19 498 100	18 246 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 413 583	13 727 508
Øvrig langsiktig gjeld		53 758 000	53 758 000
Sum annen langsiktig gjeld		66 171 583	67 485 508
Sum langsiktig gjeld		66 171 583	67 485 508
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		496 194	574 326
Leverandørgjeld		363 780	233 998
Annen kortsiktig gjeld		229 954	1 656
Sum kortsiktig gjeld		1 089 928	809 980
Sum gjeld		67 261 511	68 295 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 759 611	86 542 050



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440546

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 078 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GAUSELLIA I
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: Tor-Sigve Bjørndal
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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 982 078 245
BORETTSLAGET GAUSELLIA I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 018 158	6 159 790
Sum inntekter		4 018 158	6 159 790
Kostnader			
Lønnskostnad		105 696	109 536
Annen driftskostnad		2 444 540	2 161 634
Sum kostnader		2 550 236	2 271 170
Driftsresultat		1 467 922	3 888 620
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 249	2 282
Sum finansinntekter		1 249	2 282
Annen finanskostnad		217 632	281 365
Sum finanskostnader		217 632	281 365
Netto finans		-216 383	-279 083
Ordinært resultat før skattekostnad		1 251 539	3 609 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 251 539	3 609 537
Årsresultat		1 251 539	3 609 537
Totalresultat		1 251 539	3 609 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 251 539	3 609 537
Sum overføringer og disponeringer		1 251 539	3 609 537



Organisasjonsnr: 982 078 245
BORETTSLAGET GAUSELLIA I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 274 913	85 274 913
Sum varige driftsmidler		85 274 913	85 274 913

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		85 274 913	85 274 913
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		197 097	25 865
Sum fordringer		197 097	25 865

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 601	1 241 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 601	1 241 272

Sum omløpsmidler		1 484 698	1 267 137
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		86 759 611	86 542 050
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 493 300	18 241 762



Sum opptjent egenkapital	19 493 300	18 241 762
Sum egenkapital	19 498 100	18 246 562
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 413 583	13 727 508
Øvrig langsiktig gjeld	53 758 000	53 758 000
Sum annen langsiktig gjeld	66 171 583	67 485 508
Sum langsiktig gjeld	66 171 583	67 485 508
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	496 194	574 326
Leverandørgjeld	363 780	233 998
Annen kortsiktig gjeld	229 954	1 656
Sum kortsiktig gjeld	1 089 928	809 980
Sum gjeld	67 261 511	68 295 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	86 759 611	86 542 050



Organisasjonsnr: 982 078 245
BORETTSLAGET GAUSELLIA I

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 andelseierne i Brl Gausellia I

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 11.mai 2021 kl 1800 i Speiderhuset

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brl Gausellia I det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



3435 BrI Gausellia I

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Brl Gausellia I
avholdes tirsdag 11. mai 2021 kl 1800 i Speiderhuset

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om vedtektsendringer fra styret
Endring av borettslagets vedtekter, egenandel ved forsikringskade
- B) Forslag om endring av Husordensreglene for borettslaget

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Stavanger, 14 april 2021
Styret i Brl Gausellia I

Kjell Erik Wæraas Helge Anonsen Sondre Wold Hultgren

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no
Protokollen kan fås tilsendt ved henvendelse til OBOS



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Erik Wæraas	Traktbegerveien 6
Styremedlem	Helge Anonsen	Traktbegerveien 8
Styremedlem	Sondre Wold Hultgren	Traktbegerveien 4
Varamedlem	Rebekka Dagestad	Traktbegerveien 8
Varamedlem	Anne Lise Kvernsmyr	Traktbegerveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Arild Aarreberg		Traktbegerveien 6
Varadelegert		
Kjell Erik Wæraas		Traktbegerveien 6

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

Generelle opplysninger om Brl Gausellia I

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Brl Gausellia I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982078245, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Traktbegervn. 4-8

Gårds- og bruksnummer :

14 1434

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Brl Gausellia I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Oslo.



Styrets arbeid

Styrets handlingsfullmakt framkommer av brl § 8-8

- Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikke i lov eller vedtekt er lagt til andre organer

Det er med bakgrunn i den kompetanse borettslagsloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak gir, at styret drifter virksomheten i borettslaget.

Av årsrapporten for 2019 kunne det leses følgende:

For 2020 er følgende arbeider planlagt

- skifte belysningen i halve garasjen i nr 4
- isolering av vegg i trappegangen som går over tak i nr 4
- oppfølging av foregående punkt med maling av fellesgang i 6 etg, samt ferdigstilling i leilighet 4/0601, men først når veggene har tørket opp
- maling av gang i 3 etg i nr 4, ved heisen, sees i sammenheng med foregående punkt
- skifte av vinduer i nr 8
- vedlikehold/klipping av trærne rundt deler av eiendommen
- klipping av busker - tas som dugnad
- lekkasjen inn i 8/0101, utbedret samtidig som vinduene i nr 8 ble skiftet
- justering av dørene inn til leilighetene for lydteking i nr 4
- opplegget for ladning av el biler settes i drift

Tiltak som var planlagt, men ikke utført i 2020 er følgende:

- Etter at isolering av vegg i trappegangen som går over tak i nr 4 ble utført er ikke tilhørende maling av gangen i 6 etasje utført. Tiltaket er planlagt til primo andre kvartal i 2021, med ferdigstilling av tilstøtende leilighet
- maling av gang i 3 etg i nr 4, ved heisen, sees i sammenheng med foregående punkt

Følgende tiltak i forhold til vedlikehold er gjennomført i 2020:

- Ettersyn og nødvendig vedlikehold av anleggene i de tekniske rom, innbefatter både anlegget for tappevann og golvvarme.
- Sprinkleranlegget, spesielt for å sikre den automatiske varslingen til brannvesenet og kontroll av vanntrykket
- Lekkasjer
 - Ifm med lekkasjer knyttet til vinduer/defekte vinduer ble det skiftet vinduer i toppetasjen i nr 8. I begge leilighetene ble det "som vanlig" avdekket fukt knyttet til vindusskiftene på vestveggen. I 8/0501 har det tidligere vært gjort arbeider knyttet til fukt på samme vestvegg, terrassedøren er også skiftet en gang før, nå ble det igjen avdekket fukt. Avfukting ble iverksatt med godt resultat, avfuktingen skulle "bare" fortsette gjennom helgen før veggen skulle settes i stand. Slik ble det ikke, ila helga fikk vi kraftig nedbør, fuktverdiene steg voldsomt og der stoppet saken. De slutningene som trekkes ut fra tidligere tiltak, og det som nå ble observert, er at det **etter all sannsynlighet lekker fra terrassen**, og tilsvarende den vi hadde på tilsvarende terrasse i nr 4, **lekk bunntekkingen**.



- Utbedringen planlegges til primo andre kvartal 2021, tiltaket må lånefinansieres
- 2 defekte vinduer i nr 4 ble skiftet i uke 51, her ble det også avdekket råte og fukt som ble utbedret, gjelder sørvendt vegg.
 - Råteskader som var direkte knyttet til noen av vinduene ble utbedret
 - Defekte fasadeplater ble skiftet samtidig som vinduer ble skiftet.
 - To bad er renoverert i nr 4, skyldes lekkasje knyttet til avløpet i det ene badet. Lekkasje førte til at vannet kom inn i badet etasjen under. Kostnadene dekket av forsikringen.
 - Det har vært to lekkasjer knyttet til rørbrudd ifm etasjeskillene, ett i nr 4 i taket i garasjen/golvet i første etasje; det andre i nr 8 i etasjeskillet mellom andre og tredje etasje.
 - I nr 8 er motor og elektronikk tilhørende drift av garasjeporten skiftet
 - Vannlekkasje inn i sikringsskapene i teknisk rom i nr 4. Vannet kommer inn via et trekkør og har da fri tilgang til sikringene. Denne gangen var det fellesanlegget som ble "slått ut". Denne lekkasjen var tilsvarende en som skjedde for ca 10 – 12 år siden.
 - I leilighet 8/0101 kommer vann ovenfra og lekker inn i stuen via et vindu. Årsak til denne lekkasjen har vært en utfordring å finne og vi mente å ha utbedret den tidlig i 2020, men slik er det ikke. Saken "henger" med oss.
 - I tilknytning til lekeplassene er lekeapparater vedlikeholdt, men sandkassene klarer vi ikke å holde i den stand vi ønsker å tilby dem til de minste. Kattene har overtatt bruken, dessverre.
 - Dørene inn til leiligheten i nr 4 er justert for lydtetting, til de leiligheten det var ønske om dette
 - Komponenter til golvvarmeanlegget, grunnet defekter, er skiftet i enkelte leiligheter.
 - Ifm at vi skiftet til led belysning i "halve" garasjen i nr 4 ble brukbare armaturer brukt til å erstatte andre defekte armaturer i de tre bygningene.
 - Avtrekksvifter på taket er skiftet
 - El-bil ladning er satt i drift.

Økonomien er en begrensende faktor i forhold til hva vi kan tillate oss av vedlikehold, og her er "cash flow" et viktig element vi må forholde oss til.

Lekkasjer og skifte av vinduer "spiser opp" midlene vi gjerne skulle nyttet til andre tiltak. Vi må innse realitetene, bygningsmassen nærmer seg 20 år, det vi omgir oss med i bygningene fra lyskilder via dører og vinduer til det som er installert i de tekniske rommene, er tilsvarende gammelt og etter hvert modent for utskifting, eller mer omfattende vedlikehold.

For inneværende år, 2021, er følgende tiltak planlagt:

- fullføre skifte til led belysning i garasjen i nr 4, samt teknisk rom, planlagt ultimo andre kvartal
- isolering av vegg i trappegangen som går over tak i nr 6 – *vurderes utsatt til 2022*
- maling av fellesgang i 6 etg, samt ferdigstille leilighet 4/0601, planlagt primo andre kvartal



- maling av gang i 3 etg i nr 4, ved heisen, sees i sammenheng med foregående punkt
- skifte av vindu i 6/0502 ıla andre kvartal
- utbedring av lekkasjen knyttet til terrassen i 8/0501, med tilhørende vegg og vindu som skal skiftes, oppstart primo andre kvartal
- lekkasjen i 8/0101
- oppjekking av terrasserekkene på vestvendt vegg i nr 4 og 6
- vedlikehold/klipping av trærne rundt deler av eiendommen, utført medio mars
- klipping av busker - tas som dugnad
- justering av dørene inn til leilighetene for lydtepping, nr 8 står for tur
- utskifting av røykvarslere i leilighetene – utføres primo andre kvartal
- skifte av defekte kledningsplater
- tiltak for å utbedre lekkasjen inn i sikringsskapet i tekn rom i nr 4
- branndetektering i garasjene, vurderes av styret som viktig brannforebyggende tiltak – el bil lading

Skal styret si noe om videre vedlikehold (utvikling) i et lengre perspektiv, bør følgende nevnes:

- som det har gått fram av årsrapporten de siste årene skiftes det "løpende" kledningsplater og vinduer
 - da avdekkes det ofte fukt – og råteskader knyttet til disse objektene
 - som utbedres der og da
 - men vi gjør ingen ting i "tilstøtende områder"
- vi vurderer nå om det heller bør rehabiliteres hele fasader, som innbefatter
 - skifte av både vinduer og kledningsplater
 - utskifting bak den ytre kledningen hvis behov
- dette tiltaket ser styret som mer målrettet med bakgrunn i følgende
 - mange av vinduene, spesielt i de øvre etasjene på sør – og vestvegg, er enten allerede skiftet, eller må skiftes
 - områdene rundt fuktskadde vinduer er også fukt – og råteskadet
 - skyldes måten de initielle arbeidene ble utført på
 - manglende tetting, manglende lufting
- de fasadene vi tenker på er de med kledningsplater, og med fokus på sør – og vestvegg.
- et kosmetisk løft både i trappegangene og "mellomgangene" er ønskelig
- utskifting av dørtablåene til porttelefonene i nr 4 og 6
- belysningen i garasjene og trappegangene byttes til led
- etablere/utarbeide vedlikeholdsplan for brl
- grøntanleggene rundt bygningene (uteområdene)
- maling av vinduer og betongveggene

Skal styret konkludere i forhold til prioriteringene for 2020 må det være at

- Det er økonomisk kontroll tross utfordringene
- Bygningsmassen er tilstrekkelig vedlikeholdt



- Alarm for sprinkleranlegget er digitalisert, alarmen gir det ønskelige varsel til brannvesenet og til alarmen i trappegangen, det er ikke registrert avvik i løpet av året
- I de tekniske rom har anleggene både for tappevann og golvvarme hatt tilstrekkelig ettersyn og vedlikehold, og anleggene leverer som ønsket

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 3 618 158.

Dette er kr 132 842 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av antenneleie ICE og lading av el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 550 236.

Dette er kr 168 750 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 251 539 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 400 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 851 539.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 394 770 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 2 004 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av lekkasjeskade og terrasse.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på 3% på kommunale avgifter.

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 har økt med kr 7 261. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Gausellia I.

Lån

Brl Gausellia I har lån i Husbanken og Obos banken.
HUS601, annuitet halvårlig forfall, 0,8 flytende rente
OBBK01, annuitet månedlig forfall, 2,05 flytende rente

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

Det er budsjettet med kr 115 442.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.21. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET GAUSELLIA I ORG.NR. 982 078 245, KUNDENR. 3435

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		457 157	491 988	457 157	394 770
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 251 539	3 609 537	1 060 514	-265 797
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-913 925	-1 011 254	-1 058 132	-983 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-400 000	-2 633 114	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-62 386	-34 831	2 382	-1 248 797
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		394 770	457 157	459 539	-854 027

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 484 698	1 267 137		
Kortsiktig gjeld		-1 089 928	-809 980		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		394 770	457 157		



BORETTSLAGET GAUSELLIA I ORG.NR. 982 078 245, KUNDENR. 3435

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		1 015 887	1 175 564	1 154 172	954 408
Innkrevde felleskostnader	2	2 530 140	2 279 424	2 529 828	2 656 592
Andre inntekter	3	72 131	71 688	67 000	72 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 618 158	3 526 676	3 751 000	3 683 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 696	-13 536	-10 152	-13 536
Styrehonorar	5	-96 000	-96 000	-72 000	-96 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 500	-5 200	-5 200
Forretningsførerhonorar		-112 080	-109 455	-113 285	-115 442
Konsulenthonorar	7	-83 848	-55 144	-70 000	-70 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-863 731	-835 668	-695 000	-2 004 000
Forsikringer		-177 512	-165 746	-174 000	-195 263
Kommunale avgifter	9	-484 643	-509 367	-524 649	-499 179
Energi/fyring	10	-56 522	-67 487	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-345 021	-116 147	-288 000	-355 362
Andre driftskostnader	11	-306 958	-288 521	-334 600	-341 215
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 550 236	-2 271 170	-2 381 486	-3 789 797
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 067 922	1 255 506	1 369 514	-106 797
Innbetalt andel fellesgjeld		400 000	2 633 114	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 467 922	3 888 620	1 369 514	-106 797
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 249	2 282	0	0
Finanskostnader	13	-217 632	-281 365	-309 000	-159 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-216 383	-279 083	-309 000	-159 000
ÅRSRESULTAT		1 251 539	3 609 537	1 060 514	-265 797
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 251 539	3 609 537		



BORETTSLAGET GAUSELLIA I
ORG.NR. 982 078 245, KUNDENR. 3435

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	80 801 325	80 801 325
Tomt		4 473 588	4 473 588
SUM ANLEGGSMIDLER		85 274 913	85 274 913
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		192 558	6 440
Andre kortsiktige fordringer	15	4 539	6 400
Energiavregning		0	13 025
Driftskonto OBOS-banken		1 057 089	1 011 863
Sparekonto OBOS-banken		230 513	229 409
SUM OMLØPSMIDLER		1 484 698	1 267 137
SUM EIENDELER		86 759 611	86 542 050
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Annen egenkapital	16	19 493 300	18 241 762
SUM EGENKAPITAL		19 498 100	18 246 562
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 413 583	13 727 508
Borettsinnskudd	18	53 758 000	53 758 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 171 583	67 485 508
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		363 780	233 998
Påløpte renter		69 751	132 369
Påløpte avdrag		426 443	441 957
Energiavregning	19	141 015	0
Annen kortsiktig gjeld	20	88 939	1 656
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 089 928	809 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 759 611	86 542 050
Pantstillelse	21	87 879 000	85 728 000
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 09.04.2021
Styret i Borettslaget Gausellia I

Kjell Erik Wæraas /s/

Helge Anonsen /s/

Sondre Wold Hultgren /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	2 530 140
Kapitalkostnader på IN-lån	1 014 633
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 254
Overført til kapitalkostnader	-1 015 887
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 530 140

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ei-bil	2 190
Leieavtale ICE	69 941
SUM ANDRE INNTEKTER	72 131

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 536
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 696

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 2019/2020, og er på kr 96 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-46 710
OBOS Prosjekt AS	-36 498
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-641
SUM KONSULENTHONORAR	-83 848

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-423 692
Drift/vedlikehold VVS	-63 689
Drift/vedlikehold elektro	-82 589
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 957
Drift/vedlikehold heisanlegg	-147 849
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 305
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 383
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 268
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-863 731

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Eiendomsskatt	-97 948
Vann- og avløpsavgift	-95 060
Avløpsavgift	-163 734
Feieavgift	-375
Renovasjonsavgift	-127 527
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-484 643

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 793
Fjernvarme	7 272
SUM ENERGI / FYRING	-56 522

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-4 950
Lyspærer og sikringer	-17 698
Vaktmestertjenester	-243 829
Renhold ved firmaer	-5 276
Snørydding	-20 415
Andre fremmede tjenester	-3 875
Kontor- og datarekvisita	-624
Trykksaker	-1 824
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-249
Telefon, annet	-3 588
Porto	-1 674
Bank- og kortgebyr	-2 457
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-306 958

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	145
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 104
SUM FINANSINNTEKTER	1 249

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-200 579
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 053
SUM FINANSKOSTNADER	-217 632

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf. verdi 2003	80 238 012
Tilgang 2008, nedgravd søppelanlegg	563 313
SUM BYGNINGER	80 801 325

Tomten ble kjøpt i 2003
Gnr.14/bnr.1434



Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	4 165
El-bil	374
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 539

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 916 059
Egenkapital fra IN tidligere	28 172 377
Egenkapital fra IN 2020	400 000
Reduksjon EK fra IN	-11 995 136
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 493 300

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	275 763
Nedbetalt i år	98 617
	-625 620

Husbanken, HUS601

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2004	-48 890 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 714 352
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	815 308
Nedbetalt tidligere, IN	28 172 377
Nedbetalt i år, IN	400 000
	-11 787 963

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -12 413 583

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2003	-53 758 000
SUM BORETTINNSKUDD	-53 758 000

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-446 740
SUM INNTEKTER	-446 740

KOSTNADER

Fjernvarme	292 651
SUM KOSTNADER	292 651

Andel boligselskap, overført resultat	7272
Avregning ved flytting	5 802
SKYLDIG TIL EIERE, ENERGIAVREGNING	-141 015

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-88 939
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-88 939

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	53 758 000
Pantelån	12 413 583
Påløpte avdrag	426 443
Beregnete IN-forpliktelser	16 577 241
TOTALT	83 175 267

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	80 801 325
Tomt	4 473 588
TOTALT	85 274 913



Til generalforsamlingen i Borettslaget Gausellia I

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Gausellia Is årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets 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 borettslaget 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 - Borettslaget Gausellia I



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



INNKOMNE FORSLAG

Forslag A - Forslag til vedtektsendring

Forslagstiller: Styret

"Egenandel ved forsikringskade

Egenandel ved forsikringskade der gjeldende lov, vedtekter og ordensregler legger ansvar for vedlikehold og utbedring på andelseier, skal dekkes av andelseier.

Egenandelen skal også dekkes av andelseier der årsaken skyldes uaktsomhet fra andelseier eller den andelseier har gitt tilgang til eiendommen. Dersom det er uenighet vedrørende ansvarsforhold der dette ikke er avklart av lov og vedtekter, skal forsikringsselskapets takstmanns rapport legges til grunn."

Styret ønsker å fremme dette tillegget til vedtektene av følgende grunner:

- eksisterende vedtekter sier ingen ting om hvem som skal betale egenandel ved forsikringskade, andelseier eller borettslag
- det var tidlig etablert en praksis der "alle" skader skulle bæres av borettslagets forsikring, og dermed også at fellesskapet skulle dekke egenandel
- styret mener at etablert praksis der borettslaget skal belastes for uhell beboer har hatt, og heller ikke har ansvar for, ikke skal belastes borettslaget men derimot bæres av andelseier

I årsrapporten, under Annen informasjon om borettslaget, sies følgende: *Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.*

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Nytt punkt (9) i vedtektenes § 5-1 blir da

"Egenandel ved forsikringskade:

Egenandel ved forsikringskade der gjeldende lov, vedtekter og ordensregler legger ansvar for vedlikehold og utbedring på andelseier, skal dekkes av andelseier.

Egenandelen skal også dekkes av andelseier der årsaken skyldes uaktsomhet fra andelseier eller den andelseier har gitt tilgang til eiendommen. Dersom det er uenighet vedrørende ansvarsforhold der dette ikke er avklart av lov og vedtekter, skal forsikringsselskapets takstmanns rapport legges til grunn."

Vedtak:



Forslag B – Forslag til oppdatering av Husordensreglene Forslagsstiller: Styret

Husordensreglene ble siste gang oppdatert i forbindelse med generalforsamlingen 21 april 2015.

Bygningsmassen har siden den gang vært uendret, men utviklingen går sin gang og vi anskaffer nye "ting", ting vi gjerne ikke har plass til innenfor de områdene den enkelte av oss disponerer. Da tar vi fellesarealene i bruk som om de er våre.

Ladebehovene, enten det gjelder bil, sykkel eller el sparkesykkel, har også oppstått siden 2015. Disse behovene må også reguleres, ikke minst av brannvern hensyn. I Husordensregler som følger er styrets forslag til endringer/oppdateringer tatt inn og framkommer i rød tekst.

HUSORDENSREGLER FOR

BRL GAUSELLIA I

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING DEN 21.04.15

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.



Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmmer, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Søppel

Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere, *det henstilles om å komprimere så godt som praktisk mulig for å redusere tømmefrekvens.* Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8.1 Fellesarealer, herunder området foran inngangen til teknisk rom

Sykler, *herunder sparkesykler*, ski og annet sportsutstyr *skal ikke plasseres i fellesarealer.* Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. *Sykler som plasseres i felles sykkel bod skal regelmessig være i bruk. "Sykkelvrak" skal fjernes etter henstilling fra styre. Permanent opplegg med skjøteledninger er ikke tillatt.*

§ 8.2 Lading av el-biler/ sykler/ sparkesykler

Lading av el-biler skal kun foregå på egen oppstillingsplass i garasjen. Lading av batterier til el-sykler/ sparkesykler skal kun foregå i egen leilighet. Hovedregelen er at du selv er tilstede og er våken mens ladingen pågår. Følg fabrikantens anbefalinger vedrørende lading.

§ 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmner, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:

Vedtak:



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder som ikke er på valg:

Kjell Erik Wæraas Traktbegerveien 6

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Vegard Hundåla Villmones Traktbegerveien 6

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sondre Wold Hultgren Traktbegerveien 4

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Rebekka Dagestad Traktbegerveien 8

2. Rut Solfrid Berge Traktbegerveien 6

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Helge Anonsen Traktbegerveien 8

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjell Erik Wæraas Traktbegerveien 6

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen har meldt sin interesse for å ivareta dette vervet

I valgkomiteen for BrI Gausellia I
Styrets medlemmer



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Bygningsmassen har etter hvert passert midten av tenårene, en alder som gjerne krever en del "make up".
 - Dagens kjøkken er blitt leilighetens andre våtrom med ismaskin, kaffemaskin, kjøleskap osv direktekoblet til vann.
 - Kjøkken oppgraderes, nå med skap som rekker til taket uten at sprinklerhodet tekkes fram
 - Avtrekket over kokeplassen byttes ut til noe som er mer "tidsriktig" og gjerne med trinnløs styring som muliggjør å helt stenge av ventilasjonen
- Styret **skal kontaktes** hvis det planlegges å gjøre noen av nevnte tiltak!
- Det som direktekobles til vann kan lett medføre lekkasjer og vannskader både i egen leilighet og hos naboer
 - Sprinklerhodet skal ha mulighet til å dekke et visst felt ut i rommet, noe som ikke kan tilfredsstilles hvis disse bygges inn eller dekkes til
 - Kraftige avtrekk over kokeplass setter lett eksisterende ventilasjonssystem ut av drift og kan medføre at luften bare blåses ut gjennom de andre ventilene i leiligheten. Ventileringen av leiligheten er basert på at ventilatoren alltid går og at det slippes til "tilluft" via ventilene i vindusrammene.
- Styret er fokusert på å unngå unødige fuktskader, å opprettholde det brannsikringsnivået vi har i den enkelte leilighet og ikke minst bidra til at ventilasjonssystemet virker som tenkt i den enkelte leilighet.
- Så langt har det nærmest vært automatikk i at fellesskapet dekker egenandelen ved forsikringskader knyttet til lekkasjer fra oppvaskmaskin og kjøleskap/frysere. Styret har vurderer om slike skader skal belastes den enkelte andelseier, ikke minst sett i lys av at stadig mer utstyr som direktekobles til vann- nettet monteres inn i kjøkkenet og fremmer nå en sak for å endre vedtektene.

Styret

Styret har ingen kontorfasiliteter, derfor er det heller ingen kontortid eller sted der styret kan treffes. Så langt har styrets medlemmer vært å treffe via sine private telefoner. Se for øvrig vibbo.no

Styret har e-post gausellia1@styreverrommet.no

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.

Vaktmester

Borettslaget har ingen vaktmester, men en del vaktmestertjenester ivaretas av Flotte Randaberg i henhold til kontrakt. Firmaet forholder seg til avtalt kontrakt, og til styret.

Parkering

I borettslaget er det 2 klart adskilte områder for parkering,



- det ene i bygningenes underetasje der den enkelte andelseier har hver sin tildelte og faste plass,
- det andre er knyttet til oppmerkede plasser utenfor bygningene.

Andre områder er verken merket opp for, eller beregnet til, parkering.

Styret har ikke vurdert det som nødvendig å måtte detaljere parkeringsbestemmelser for borettslaget den tid at områdene for parkering er så åpenbare.

Styret både håper og forventer at det parkeres på tildelt plass i underetasjen eller på de andre oppmerkede plassene.

Området foran dørene til det tekniske rommet er spesielt ment for tilgang til teknisk rom hele døgnet og disponeres av vaktmester/styret.

Nøkler/skilt

Nøkkelsystemene i borettslaget forvaltes av OBOS, nøkler bestilles derfor via OBOS.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Portåpner til garasjeporten bestilles **via styret** hos Bjelland Automatikk tlf 979 46 772

Vindusvask

Borettslaget gjennomfører ikke felles utvendig vask av vinduer ut over vinduer knyttet til fellesganger. Elite Viduspuss har et tilbud om hhv 2 eller 4 vasker pr år, avtale må inngås av den enkelte.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562367. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **0101 og 0107** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.