



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 166 885
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 311 952	5 668 676
Sum inntekter		10 311 952	5 668 676
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		2 233 968	1 937 667
Sum kostnader		2 311 038	2 017 537
Driftsresultat		8 000 914	3 651 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		147	459
Sum finansinntekter		147	459
Annen finanskostnad		802 448	968 318
Sum finanskostnader		802 448	968 318
Netto finans		-802 300	-967 859
Ordinært resultat før skattekostnad		7 198 613	2 683 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 198 613	2 683 280
Årsresultat		7 198 613	2 683 280
Totalresultat		7 198 613	2 683 280
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 198 613	2 683 280
Sum overføringer og disponeringer		7 198 613	2 683 280



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		123 770 000	123 770 000
Sum varige driftsmidler		123 770 000	123 770 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		123 770 000	123 770 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65 347	161 192
Sum fordringer		65 347	161 192
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 857	280 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 857	280 773
Sum omløpsmidler		341 203	441 965
SUM EIENDELER		124 111 203	124 211 965

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		54 502 156	47 303 543
Sum opptjent egenkapital		54 502 156	47 303 543
Sum egenkapital		54 702 156	47 503 543
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 059 000	39 244 500
Øvrig langsiktig gjeld		37 131 000	37 131 000
Sum annen langsiktig gjeld		69 190 000	76 375 500
Sum langsiktig gjeld		69 190 000	76 375 500
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 650	94 953
Leverandørgjeld		87 508	237 969
Annen kortsiktig gjeld		83 889	
Sum kortsiktig gjeld		219 047	332 922
Sum gjeld		69 409 047	76 708 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 111 203	124 211 965



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Os Sjøfront No2 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 14.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 19.04.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Os Sjøfront No2 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.04.2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 19.04.2021

Selskapsnummer: 6349 Selskapsnavn Os Sjøfront No2 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Bente Bratlund velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 70 000

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges styreleder for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Jan Oddvar Gjerde	
Varamedlem	Gunn Sagen	
Varamedlem	Christine Nancy Bjørkhaug	

Skjemaet leveres i felles postkasse (hvit farge) i gang mellom blokk A og B innen 19.apr kl 0900, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjarte Vevatne	Mobergsbakken 12
Styremedlem	Gunn Elisabeth Aasen	Mobergsbakken 32
Styremedlem	Jan Oddvar Gjerde	Mobergsbakken 32
Styremedlem	Eivind Lund	Mobergsbakken 32
Varamedlem	Christine Nancy Bjørkhaug	Mobergsbakken 32
Varamedlem	Gro Siren Schieldrop	Mobergsbakken 30

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Os Sjøfront No2 Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Os Sjøfront No2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916166885, og ligger i BJØRNAFJORDEN kommune med følgende adresse:

Mobergsbakken 30
Mobergsbakken 32

Gårds- og bruksnummer :
52 508

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.

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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid: Styrets arbeid 2020

Styret har gjennomført seks styremøter samt noen særmøter. Koronapandemien har ført til begrenset mulighet for møter og treff.

Vi i styret har hatt et hektisk år, hvor mye av tiden vår er brukt til å løse utfordringer med lekkasje på varmt tappevann. Dette har vært en lang og kjedelig sak som nå endelig er utbedret og ferdigstilt. Saken var tidlig avvist som reklamasjon fra utbygger og utbyggers entreprenører. Borettslaget har engasjert advokat som har hjulpet oss gjennom saken. Å beskrive hele problemstillingen fra A til Å vil være vanskelig å ta for lang tid. Resultatet er blitt et forlik mellom Borettslaget og utbygger, hvor utbygger tar hånd om og bekoster utbedringsarbeidet. Vi, borettslaget, dekker våre egne saksomkostninger. Her har vi brukt vår forsikring og fått dekket ca 80% fra forsikringselskapet.

Bruk av forsikring i denne saken samt annen bruk av forsikring som brann i en leilighet har ført til økt forsikringspremie for borettslaget. Det vil bli det nye styret sin oppgave å hente inn priser fra andre selskaper for mulige bedre betingelser. Det er en klar sammenheng mellom hva vi betaler i forsikringspremie og hvor mye vi bruker forsikringen. Styret har inngått vedlikeholdsavtaler for oppfølging slik at vi kan sikre oss mot skader så langt det lar seg gjøre. Vi oppfordrer også beboerne til å være forsiktig samt melde fra til styret om avvik oppdages.

Det jobbes også med en reklamasjonssak som omhandler lekkasje på utsiden av vegg inne med skyvedørene til leilighetene. Her er status at utbygger vil kontakte hver enkelt beboer for befaring og kontroll. Her vil vi hver enkelt bli varslet.

Videre har styret arbeidet med å få oppdatert låsplanen til byggene. Denne har vært feil fra starten, men er nå rettet opp. Det var i forbindelse med denne revisjonen vi var rundt og registrerte alle låsesylindere på ny.

Styret har også hatt søkelys på trafiksikkerhet forbi blokkene. Vi har vært i kontakt med kommunen som har gitt dårlig respons, og har derfor valgt å henge opp nye varselskilt ved inngangene.

Vi opplever litt for ofte utrykning i forbindelse med brannalarm. I de fleste tilfelle skyldes dette at noen er uheldig med varme/røyk i leilighetene og ikke klarer å komme seg ned til brann sentralen og deaktivere før utrykning blir et faktum. En utrykning koster penger. Vi ber om at beboere er forsiktig med varme og ild i leilighetene.

Borettslagets avtale om TV og Internett skal fornyes. Styret har mottatt tilbud fra eksisterende leverandør og har behandlet dette. Styret vurderer den nåværende avtalen med Telenor til å være bra på pris og kvalitet og har besluttet å videreføre avtalen."

Styret Borettslaget Os Sjøfront No 2



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 3 126 452.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 311 038.

Resultat

Årets resultat på kr 7 198 613 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 7 185 500 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 13 113.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 122 156 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 887 000.

Kommunale avgifter i BJØRNAFJORDEN kommune

Her er det budsjettet med kr 628 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 120 000.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 186 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Os Sjøfront No2 Borettslag.

Lån

Os Sjøfront No2 Borettslag har lån i Handelsbanken.
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

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 3 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Os Sjøfront No2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Os Sjøfront No2 Borettslags 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 budsjettall 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 - Os Sjøfront No2 Borettslag



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 avvirket.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG ORG.NR. 916 166 885, KUNDENR. 6349

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.	109 043	137 263	109 043	122 156
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 198 613	2 683 280	176 500	1 974 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	0	0	-1 265 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 -7 185 500	-2 711 500	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	13 113	-28 220	176 500	709 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	122 156	109 043	285 543	831 656
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	341 203	441 965		
Kortsiktig gjeld	-219 047	-332 922		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	122 156	109 043		



OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG ORG.NR. 916 166 885, KUNDENR. 6349

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		802 425	0	1 005 864	1 933 656
Innkrevde felleskostnader	2	2 315 388	2 951 155	2 315 136	2 382 344
Andre inntekter	3	8 639	6 021	5 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 126 452	2 957 176	3 326 000	4 316 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 070	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 094	-4 250	-7 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-82 115	-79 800	-80 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-233 800	-10 059	-20 000	-60 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-836 354	-125 562	-157 000	-887 000
Forsikringer		-89 683	-75 674	-79 000	-186 000
Kommunale avgifter	9	-598 603	-554 146	-628 000	-628 000
Energi/fyring		-104 009	-157 348	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 517	-239 516	-240 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-27 793	-683 312	-693 500	-34 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 311 038	-2 017 537	-2 112 500	-2 341 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		815 414	939 639	1 213 500	1 974 500
Innbetalt andel fellesgjeld		7 185 500	2 711 500	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 000 914	3 651 139	1 213 500	1 974 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	147	459	0	0
Finanskostnader	12	-802 448	-968 318	-1 037 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-802 301	-967 859	-1 037 000	0
ÅRSRESULTAT		7 198 613	2 683 280	176 500	1 974 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 198 613	2 683 280		



OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG
ORG.NR. 916 166 885, KUNDENR. 6349

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	117 877 500	117 877 500
Tomt		5 892 500	5 892 500
SUM ANLEGGSMIDLER		123 770 000	123 770 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		65 347	156 086
Andre kortsiktige fordringer		0	5 107
Driftskonto OBOS-banken		275 857	280 773
SUM OMLØPSMIDLER		341 203	441 965
SUM EIENDELER		124 111 203	124 211 965
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 5000		200 000	200 000
Annen egenkapital	14	54 502 156	47 303 543
SUM EGENKAPITAL		54 702 156	47 503 543

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	32 059 000	39 244 500
Borettsinnskudd	16	37 131 000	37 131 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		69 190 000	76 375 500

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		87 508	237 969
Påløpte renter		47 650	94 953
Annen kortsiktig gjeld	17	83 889	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 047	332 922

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **124 111 203 124 211 965**

Pantstillelse	18	127 131 000	127 131 000
Garantiansvar		0	0

Bjørnafjorden, 10.03.2021
Styret i Os Sjøfront No2 Borettslag

Bjarte Vevatne /s/

Gunn Elisabeth Aasen /s/

Jan Oddvar Gjerde /s/

Eivind Lund /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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



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 inntektføres 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

Felleskostnader	2 069 148
Kabel-tv	246 240
Kapitalkostnader på IN-lån	946 469
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-144 044
Overført til kapitalkostnader	-802 425
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 315 388

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

EL-Bil lading	8 639
SUM ANDRE INNTEKTER	8 639

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 070

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 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 094.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-86 788
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 588
Sintef	-130 000
OTC as	-7 425
SUM KONSULENTHONORAR	-233 800

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-701 986
Drift/vedlikehold elektro	-20 622
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 026
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 601
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 120
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-836 354

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-494 572
Renovasjonsavgift	-104 031
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-598 603

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 830
Driftsmateriell	-2 000
Vakthold	-14 538
Trykksaker	-286
Andre kontorkostnader	-955
Porto	-750
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-27 793

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	147
SUM FINANSINNTEKTER	147

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-802 425
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-802 448

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2016	117 877 500
SUM BYGNINGER	117 877 500

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.52/bnr.508

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

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-77 844
Egenkapital fra IN tidligere	47 394 500
Egenkapital fra IN 2020	7 185 500
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	54 502 156

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Renter 31.12: 20 var 1,70%. Løpetid 30 år

Opprinnelig, 2016	-86 639 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	47 394 500
Nedbetalt i år, IN	7 185 500

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-32 059 000
-----------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 31.12.20.

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016	-37 131 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 131 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-83 889
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-83 889

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 131 000
Pantelån	32 059 000
Beregnete IN-forpliktelser	54 580 000
TOTALT	123 770 000

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

	117 877 500
Tomt	5 892 500
TOTALT	123 770 000



Annen informasjon om borettslaget

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647520. 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 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.