



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 002 850	6 292 031
Sum inntekter		7 002 850	6 292 031
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	75 306
Annen driftskostnad		2 485 483	2 461 784
Sum kostnader		2 565 353	2 537 090
Driftsresultat		4 437 498	3 754 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 385	1 046
Sum finansinntekter		5 385	1 046
Annen finanskostnad		1 255 715	702 442
Sum finanskostnader		1 255 715	702 442
Netto finans		-1 250 330	-701 396
Resultat før skattekostnad		3 187 168	3 053 545
Årsresultat		3 187 168	3 053 545
Totalresultat		3 187 168	3 053 545
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 187 168	3 053 545
Sum overføringer og disponeringer		3 187 168	3 053 545



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		61 555	43 097
Sum finansielle anleggsmidler		61 555	43 097
Sum anleggsmidler		123 831 555	123 813 097
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		97 460	91 387
Sum fordringer		97 460	91 387
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		771 066	446 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		771 066	446 054
Sum omløpsmidler		868 526	537 440
SUM EIENDELER		124 700 081	124 350 538

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 034 033	58 846 865
Sum opptjent egenkapital		62 034 033	58 846 865
Sum egenkapital		62 234 033	59 046 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 775 604	27 759 207
Øvrig langsiktig gjeld		37 191 037	37 173 883
Sum annen langsiktig gjeld		61 966 641	64 933 090
Sum langsiktig gjeld		61 966 641	64 933 090
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		172 779	157 355
Leverandørgjeld		326 628	213 227
Sum kortsiktig gjeld		499 407	370 582
Sum gjeld		62 466 049	65 303 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 700 081	124 350 538



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371377

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 916 166 885
OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 002 850	6 292 031
Sum inntekter		7 002 850	6 292 031
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	75 306
Annen driftskostnad		2 485 483	2 461 784
Sum kostnader		2 565 353	2 537 090
Driftsresultat		4 437 498	3 754 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 385	1 046
Sum finansinntekter		5 385	1 046
Annen finanskostnad		1 255 715	702 442
Sum finanskostnader		1 255 715	702 442
Netto finans		-1 250 330	-701 396
Resultat før skattekostnad		3 187 168	3 053 545
Årsresultat		3 187 168	3 053 545
Totalresultat		3 187 168	3 053 545
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 187 168	3 053 545
Sum overføringer og disponeringer		3 187 168	3 053 545



Organisasjonsnr: 916 166 885
OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

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
Andre fordringer 61 555 43 097
Sum finansielle
anleggsmidler 61 555 43 097

Sum anleggsmidler 123 831 555 123 813 097

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 97 460 91 387
Sum fordringer 97 460 91 387

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 771 066 446 054
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 771 066 446 054

Sum omløpsmidler 868 526 537 440

SUM EIENDELER 124 700 081 124 350 538

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 200 000 200 000
Sum innskutt egenkapital 200 000 200 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	62 034 033	58 846 865
Sum opptjent egenkapital	62 034 033	58 846 865
Sum egenkapital	62 234 033	59 046 865
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 775 604	27 759 207
Øvrig langsiktig gjeld	37 191 037	37 173 883
Sum annen langsiktig gjeld	61 966 641	64 933 090
Sum langsiktig gjeld	61 966 641	64 933 090
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	172 779	157 355
Leverandørgjeld	326 628	213 227
Sum kortsiktig gjeld	499 407	370 582
Sum gjeld	62 466 049	65 303 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	124 700 081	124 350 538



Organisasjonsnr: 916 166 885
OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Os Sjøfront No2 Borettslag

19. mars 2024

Selskapsnummer: 6349





Velkommen til årsmøte i Os Sjøfront No2 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mars 2024 kl. 18:00, Vognhallen, Mobergsbakken 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Os Sjøfront No2 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6349 Os Sjøfront No2 Borettslag revisjonsberetning.pdf
- 2. 6349 - Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Til generalforsamlingen i Os Sjøfront No2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Os Sjøfront No2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
6 av 23 0349 Os Sjøfront No2 Borettslag revisjonsberetning.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Oddvar Gjerde	Mobergsbakken 32
Styremedlem	Gunn Elisabeth Aasen	Mobergsbakken 32
Styremedlem	Astrid Leikvoll	Mobergsbakken 30
Styremedlem	Eivind Lund	Mobergsbakken 32
Varamedlem	Christine Nancy Bjørkhaug	Mobergsbakken 32
Varamedlem	Turid Brekke	Mobergsbakken 32

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.

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

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 8 styremøter i 2023.

Der er ingen større vedlikeholdsoppgaver i året, dog kan nevnes gjennomgang av ventilasjonsanleggene i hver boenhet inkl. skifte av filter. I tillegg kan nevnes inspeksjon og gjennomgang med KTV som har medført mindre justeringer i avtalen.

Rammeavtaler er inngått både med Rørleggeriet og Os Elektro for å sikre god tilgang til deres faglige tjenester både for beboerne og borettslaget.



Styret har gitt kommentarer til Oppstart av planarbeid på «hotelltomten» til ABO som opptrer på vegne av utbygger. Styreleder har ved flere anledninger hatt dialog med sameiet Sjøfronten i saker av felles interesse.

Styret konstaterer at vi nå ser ut til å ha god kontroll og budsjettgrunnlag med hensyn til felleskostnader med forbehold om den usikkerhet som eksisterer både hva gjelder energi og øvrige prisvariasjoner.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i BJØRNAFJORDEN kommune

Her er det budsjettert med kr 820 000

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra jan 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		166 858	136 502	166 858	369 119
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 187 168	3 053 545	1 060 000	702 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-769 301	-1 025 401	-813 000	-653 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 214 302	-1 997 574	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 304	-214	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		202 261	30 356	247 000	49 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		369 119	166 858	413 858	418 619

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		868 526	537 440
Kortsiktig gjeld		-499 407	-370 582
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		369 119	166 858



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 025 016	1 727 843	1 611 828	1 889 004
Innkrevde felleskostnader	2	2 754 564	2 557 560	2 754 172	2 921 996
Andre inntekter	3	8 969	9 054	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 788 549	4 294 457	4 366 000	4 811 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 306	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-66 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 625	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 335	-86 860	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-8 908	-10 899	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-1 055 776	-937 292	-905 000	-900 000
Forsikringer		-123 721	-189 794	-125 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-675 865	-718 661	-690 000	-820 000
Energi/fyring		-193 118	-216 862	-250 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 571	-261 518	-270 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-35 190	-24 273	-27 000	-35 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 565 353	-2 537 090	-2 472 000	-2 641 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 223 196	1 757 367	1 894 000	2 169 500
Innbetalt andel fellesgjeld		2 214 302	1 997 574	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 437 498	3 754 941	1 894 000	2 169 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 385	1 046	0	0
Finanskostnader	12	-1 255 715	-702 442	-834 000	-1 467 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 250 330	-701 396	-834 000	-1 467 000
ÅRSRESULTAT		3 187 168	3 053 545	1 060 000	702 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 187 168	3 053 545		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	117 877 500	117 877 500
Tomt		5 892 500	5 892 500
Miljøbankkonto, øremerket		61 555	43 097
SUM ANLEGGSMIDLER		123 831 555	123 813 097
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		78 870	72 361
Andre kortsiktige fordringer	14	18 591	19 026
Driftskonto OBOS-banken		771 066	446 054
SUM OMLØPSMIDLER		868 526	537 440
SUM EIENDELER		124 700 081	124 350 538

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 40 * 5 000		200 000	200 000
Annen egenkapital	15	62 034 033	58 846 865
SUM EGENKAPITAL		62 234 033	59 046 865

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 775 604	27 759 207
Borettsinnskudd	17	37 131 000	37 131 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	60 037	42 883
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 966 641	64 933 090

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		326 628	213 227
Påløpte renter		119 505	91 046
Påløpte avdrag		53 274	66 309
SUM KORTSIKTIG GJELD		499 407	370 582

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 700 081	124 350 538
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	127 131 000	127 131 000
Garantiansvar		0	0

Bjørnafjorden, 12.02.2024
Styret i Os Sjøfront No2 Borettslag

Jan Oddvar Gjerde /s/

Gunn Elisabeth Aasen /s/ Astrid Leikvoll /s/

Eivind Lund /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	2 485 764
Kabel-TV	268 800
Kapitalkostnader på IN-lån	1 877 955
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	147 061
Overført til kapitalkostnader	-2 025 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 754 564

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil lading	8 969
SUM ANDRE INNTEKTER	8 969

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 908
SUM KONSULENTHONORAR	-8 908

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-753 307
Drift/vedlikehold VVS	-28 654
Drift/vedlikehold elektro	-6 200
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 157
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 458
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-147 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 055 776



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-615 751
Renovasjonsavgift	-60 114
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-675 865

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 609
Driftsmateriell	-2 656
Vakthold	-1 677
Snørydding	-4 375
Andre fremmede tjenester	-9 897
Trykksaker	-1 048
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 470
Andre kontorkostnader	-263
Porto	-980
Bank- og kortgebyr	-2 430
Velferdskostnader	-785
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 190

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 081
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 304
SUM FINANSINNTEKTER	5 385

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 255 715
SUM FINANSKOSTNADER	-1 255 715

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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN	9 622
El-bil lading	8 969
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 591

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 328 774
Egenkapital fra IN tidligere	56 720 650
Egenkapital fra IN 2023	2 214 302
Reduksjon EK fra IN	-6 229 693
SUM ANNEN EGENKAPITAL	62 034 033

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Renter 31.12: var 5,490%. Løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2016	-86 639 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 159 143
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	769 301
Nedbetalt tidligere, IN	56 720 650
Nedbetalt i år, IN	2 214 302
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-24 775 604

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-60 037
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-60 037

**NOTE: 19**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 131 000
Pantelån	24 775 604
Påløpte avdrag	53 274
Beregnete IN forpliktelser	52 705 259
TOTALT	114 665 137

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	117 877 500
Tomt	5 892 500
TOTALT	123 770 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91938279. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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 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.

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 6349 Selskapsnavn: Os Sjøfront No2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

22 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.