



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 292 031	4 181 032
Sum inntekter		6 292 031	4 181 032
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	79 870
Annen driftskostnad		2 461 784	2 302 704
Sum kostnader		2 537 090	2 382 574
Driftsresultat		3 754 941	1 798 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 046	
Sum finansinntekter		1 046	0
Annen finanskostnad		702 442	507 294
Sum finanskostnader		702 442	507 294
Netto finans		-701 396	-507 294
Ordinært resultat før skattekostnad		3 053 545	1 291 164
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 053 545	1 291 164
Årsresultat		3 053 545	1 291 164
Totalresultat		3 053 545	1 291 164
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 053 545	1 291 164
Sum overføringer og disponeringer		3 053 545	1 291 164



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		43 097	
Sum finansielle anleggsmidler		43 097	0
Sum anleggsmidler		123 813 097	123 770 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		91 387	70 921
Sum fordringer		91 387	70 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		446 054	310 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		446 054	310 622
Sum omløpsmidler		537 440	381 543
SUM EIENDELER		124 350 538	124 151 543

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		58 846 865	55 793 320
Sum opptjent egenkapital		58 846 865	55 793 320
Sum egenkapital		59 046 865	55 993 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 759 207	30 782 182
Øvrig langsiktig gjeld		37 173 883	37 131 000
Sum annen langsiktig gjeld		64 933 090	67 913 182
Sum langsiktig gjeld		64 933 090	67 913 182
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		157 355	132 128
Leverandørgjeld		213 227	60 977
Annen kortsiktig gjeld			51 936
Sum kortsiktig gjeld		370 582	245 041
Sum gjeld		65 303 673	68 158 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 350 538	124 151 543



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358616

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 916 166 885
OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 292 031	4 181 032
Sum inntekter		6 292 031	4 181 032
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	79 870
Annen driftskostnad		2 461 784	2 302 704
Sum kostnader		2 537 090	2 382 574
Driftsresultat		3 754 941	1 798 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 046	
Sum finansinntekter		1 046	0
Annen finanskostnad		702 442	507 294
Sum finanskostnader		702 442	507 294
Netto finans		-701 396	-507 294
Ordinært resultat før skattekostnad		3 053 545	1 291 164
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 053 545	1 291 164
Årsresultat		3 053 545	1 291 164
Totalresultat		3 053 545	1 291 164
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 053 545	1 291 164
Sum overføringer og disponeringer		3 053 545	1 291 164



Organisasjonsnr: 916 166 885
OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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

43 097	
--------	--

Sum finansielle

anleggsmidler

43 097	0
--------	---

Sum anleggsmidler

123 813 097	123 770 000
-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

91 387	70 921
--------	--------

Sum fordringer

91 387	70 921
--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

446 054	310 622
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

446 054	310 622
---------	---------

Sum omløpsmidler

537 440	381 543
---------	---------

SUM EIENDELER

124 350 538	124 151 543
-------------	-------------

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	58 846 865	55 793 320
Sum opptjent egenkapital	58 846 865	55 793 320
Sum egenkapital	59 046 865	55 993 320
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 759 207	30 782 182
Øvrig langsiktig gjeld	37 173 883	37 131 000
Sum annen langsiktig gjeld	64 933 090	67 913 182
Sum langsiktig gjeld	64 933 090	67 913 182
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	157 355	132 128
Leverandørgjeld	213 227	60 977
Annen kortsiktig gjeld		51 936
Sum kortsiktig gjeld	370 582	245 041
Sum gjeld	65 303 673	68 158 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	124 350 538	124 151 543



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 2023

Os Sjøfront No2 Borettslag

23. mars 2023

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:

23. mars 2023 kl. 18:00, Kløvertun.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Os Sjøfront No2 Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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.pdf
- 2. Årsrapport og regnskap.docx.pdf



Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Oddvar Gjerde

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christine Bjørkhaug
- Turid Brekke



Sak 5

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Oddvar Gjerde

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gunn Elisabeth Aasen

Sak 6

Valgkomite

Det skal velges 2 eiere til valgkomiteen - 1 leder og 1 medlem. Velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Jan Erik Prestøy

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Christine Bjørkhaug



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 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 22 6949 Os Sjøfront No2 Borettslag.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, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 6 møter i 2022.

For å holde fellesutgiftene på et forsvarlig nivå, har styret gjennom året hatt sterk fokus på god økonomistyring og kontroll. Det er også i år gjennomført budsjettmøte med forretningsfører OBOS og leder og de to nestlederne i styret. Samtidig har styret hatt en overvåkning av de service- og andre avtaler som borettslaget har, bl.a. ble forsikringene av bygget overtatt av Gjensidige fra Tryg. Styret er bekymret for den kraftige økningen i kommunale avgifter i Bjørnafjorden kommune som er vedtatt for 2023. Det urolige strømmarkedet gjør at denne kostnaden har blitt økt til tross for strømstøtten.

Av eksterne forhold, er det problemstillinger knyttet til trafikkforhold, men også planer som blir utviklet i Bjørnafjorden kommune som også gjelder oss, bl.a. områdeplan for Osøyro og oppfølging av denne. Styret har utarbeidet merknader basert på det som er interessene til andelseierne. Utarbeidelse av reguleringsplan for hotel ved Oseana er selvsagt noe som blir viktig for styret å følge opp fremover. Utbyggerne har avholdt et første informasjonsmøte før oppstart av reguleringsplanarbeidet.

Ellers har mye av innholdet på styremøtene gått til praktiske saker som mindre ikke-planlagt vedlikehold, reparasjoner, merking av blokkene i gang og oppganger. Der er et godt samarbeid med KTV som har jevnlig renhold og vedlikehold, og styret mener å ha en god relasjon til en profesjonell leverandør her. Der har stadig vært ulike problemstillinger knyttet til garasjeplassene i Sjøfronten, både lading, omsetning av plasser og vedlikehold/fukt er viktige forhold. Vi har også i 2022 kjøpt inn filtre til ventilasjonsanleggene i den enkelte leilighet, noe styret mener har stor betydning for byggene samlet sett.

Noe omsetning av andeler har det vært gjennom 2022 også, men situasjonen må betegnes som relativt stabil, folk gir uttrykk for trivsel og i stor grad med tilfredshet med borettslaget om bolig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BJØRNAFJORDEN kommune

Her er det budsjettet med kr 690 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra jan 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		136 502	122 156	136 502	166 858
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 053 545	1 291 164	1 099 000	1 060 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 025 401	-1 133 742	-1 079 000	-813 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 997 574	-143 076	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-214	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		30 356	14 346	20 000	247 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		166 858	136 502	156 502	413 858

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	537 440	381 543
Kortsiktig gjeld	-370 582	-245 041
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	166 858	136 502



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 727 843	1 641 036	1 540 344	1 611 828
Innkrevde felleskostnader	2	2 557 560	2 382 324	2 557 656	2 754 172
Andre inntekter	3	9 054	14 596	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 294 457	4 037 956	4 098 000	4 366 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 306	-9 871	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-66 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 250	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-86 860	-84 170	-85 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-10 899	-4 741	-30 000	-20 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-937 292	-893 848	-882 000	-905 000
Forsikringer		-189 794	-182 517	-200 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-718 661	-607 184	-700 000	-690 000
Energi/fyring		-216 862	-240 777	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-261 518	-252 720	-260 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-24 273	-23 497	-41 500	-27 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 537 090	-2 382 574	-2 543 000	-2 472 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 757 367	1 655 382	1 555 000	1 894 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 997 574	143 076	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 754 941	1 798 458	1 555 000	1 894 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 046	0	0	0
Finanskostnader	12	-702 442	-507 294	-456 000	-834 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-701 396	-507 294	-456 000	-834 000
ÅRSRESULTAT		3 053 545	1 291 164	1 099 000	1 060 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 053 545	1 291 164		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	117 877 500	117 877 500
Tomt		5 892 500	5 892 500
Miljøbankkonto, øremerket		43 097	0
SUM ANLEGGSMIDLER		123 813 097	123 770 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		72 361	67 067
Andre kortsiktige fordringer	14	19 026	3 854
Driftskonto OBOS-banken		446 054	310 622
SUM OMLØPSMIDLER		537 440	381 543
SUM EIENDELER		124 350 538	124 151 543
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 5000		200 000	200 000
Annen egenkapital	15	58 846 865	55 793 320
SUM EGENKAPITAL		59 046 865	55 993 320

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 759 207	30 782 182
Borettsinnskudd	17	37 131 000	37 131 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	42 883	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		64 933 090	67 913 182

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		213 227	60 977
Påløpte renter		91 046	43 377
Påløpte avdrag		66 309	88 751
Annen kortsiktig gjeld		0	51 936
SUM KORTSIKTIG GJELD		370 582	245 041

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **124 350 538** **124 151 543**

Pantstillelse	19	127 131 000	127 131 000
Garantiansvar		0	0

Bjørnafjorden, 24.02.2023
Styret i Os Sjøfront No2 Borettslag

Jan Oddvar Gjerde /s

Gunn Elisabeth Aasen/s/

Astrid Leikvoll/s/

Eivind Lund

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 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. Borettslaget beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 301 720
Kabel-tv	255 840
Kapitalkostnader på IN-lån	1 573 804
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	154 039
Overført til kapitalkostnader	-1 727 843
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 557 560

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ei-bil lading	9 054
SUM ANDRE INNTEKTER	9 054

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 306
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 306

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 66 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 899
SUM KONSULENTHONORAR	-10 899

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-779 431
Drift/vedlikehold elektro	-1 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 861
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 038
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 388
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-937 292

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-540 325
Renovasjonsavgift	-178 336
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-718 661

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 246
Driftsmateriell	-719
Vakthold	-1 570
Snørydding	-2 813
Andre fremmede tjenester	-7 320
Trykksaker	-1 065
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Porto	-320
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 273

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	832
Renter av sparekonto i OBOS-banken	214
SUM FINANSINNTEKTER	1 046

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-702 442
SUM FINANSKOSTNADER	-702 442

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	9 972
El-bil lading	9 054
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 026

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 219 622
Egenkapital fra IN tidligere	54 723 076
Egenkapital fra IN 2022	1 997 574
Reduksjon EK fra IN	-4 093 407
SUM ANNEN EGENKAPITAL	58 846 865

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: var 3,740%. Løpetid 30 år

Opprinnelig, 2016

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

-86 639 000
1 133 742



Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 025 401
Nedbetalt tidligere, IN	54 723 076
Nedbetalt i år, IN	1 997 574
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-27 759 207

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-42 883
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-42 883

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	37 131 000
Pantelån	27 759 207
Påløpte avdrag	66 309
Beregnete IN-forpliktelse	52 627 243
TOTALT	117 583 759

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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 2023

Årsmøtet avholdes 23.03.23

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: _____

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.