



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 916166885

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 932 531 | 7 002 850 |
| Sum inntekter | | 4 932 531 | 7 002 850 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 2 623 541 | 2 485 483 |
| Sum kostnader | | 2 703 411 | 2 565 353 |
| Driftsresultat | | 2 229 120 | 4 437 498 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 548 | 5 385 |
| Sum finansinntekter | | 7 548 | 5 385 |
| Annen finanskostnad | | 1 408 267 | 1 255 715 |
| Sum finanskostnader | | 1 408 267 | 1 255 715 |
| Netto finans | | -1 400 719 | -1 250 330 |
| Resultat før skattekostnad | | 828 401 | 3 187 168 |
| Årsresultat | | 828 401 | 3 187 168 |
| Totalresultat | | 828 401 | 3 187 168 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 828 401 | 3 187 168 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 828 401 | 3 187 168 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| 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 | | 72 410 | 61 555 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 72 410 | 61 555 |
| Sum anleggsmidler | | 123 842 410 | 123 831 555 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 88 215 | 97 460 |
| Sum fordringer | | 88 215 | 97 460 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 910 170 | 771 066 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 910 170 | 771 066 |
| Sum omløpsmidler | | 998 385 | 868 526 |
| SUM EIENDELER | | 124 840 796 | 124 700 081 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 200 000 | 200 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 200 000 | 200 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 62 862 434 | 62 034 033 |
| Sum opptjent egenkapital | | 62 862 434 | 62 034 033 |
| Sum egenkapital | | 63 062 434 | 62 234 033 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 24 183 552 | 24 775 604 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 37 199 561 | 37 191 037 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 61 383 113 | 61 966 641 |
| Sum langsiktig gjeld | | 61 383 113 | 61 966 641 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 173 434 | 172 779 |
| Leverandørgjeld | | 221 814 | 326 628 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 395 248 | 499 407 |
| Sum gjeld | | 61 778 362 | 62 466 049 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 124 840 796 | 124 700 081 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543052

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 916 166 885
OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 932 531 | 7 002 850 |
| Sum inntekter | | 4 932 531 | 7 002 850 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 2 623 541 | 2 485 483 |
| Sum kostnader | | 2 703 411 | 2 565 353 |
| Driftsresultat | | 2 229 120 | 4 437 498 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 548 | 5 385 |
| Sum finansinntekter | | 7 548 | 5 385 |
| Annen finanskostnad | | 1 408 267 | 1 255 715 |
| Sum finanskostnader | | 1 408 267 | 1 255 715 |
| Netto finans | | -1 400 719 | -1 250 330 |
| Resultat før skattekostnad | | 828 401 | 3 187 168 |
| Årsresultat | | 828 401 | 3 187 168 |
| Totalresultat | | 828 401 | 3 187 168 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 828 401 | 3 187 168 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 828 401 | 3 187 168 |



Organisasjonsnr: 916 166 885
OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

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 | | 72 410 | 61 555 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 72 410 | 61 555 |

| | | | |
|-------------------|--|-------------|-------------|
| Sum anleggsmidler | | 123 842 410 | 123 831 555 |
|-------------------|--|-------------|-------------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|--------|--------|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 88 215 | 97 460 |
| Sum fordringer | | 88 215 | 97 460 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 910 170 | 771 066 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 910 170 | 771 066 |

| | | | |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 998 385 | 868 526 |
|------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 124 840 796 | 124 700 081 |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

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 | 62 862 434 | 62 034 033 |
| Sum opptjent egenkapital | 62 862 434 | 62 034 033 |
| Sum egenkapital | 63 062 434 | 62 234 033 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 24 183 552 | 24 775 604 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 37 199 561 | 37 191 037 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 61 383 113 | 61 966 641 |
| Sum langsiktig gjeld | 61 383 113 | 61 966 641 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 173 434 | 172 779 |
| Leverandørgjeld | 221 814 | 326 628 |
| Sum kortsiktig gjeld | 395 248 | 499 407 |
| Sum gjeld | 61 778 362 | 62 466 049 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 124 840 796 | 124 700 081 |



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 2025

Innkalling

S.nr. 6349

OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG



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:

10. juni 2025 kl. 18:00, Vognhallen Os.

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.

Annen informasjon

Etter at den formelle Generalforsamlingen er ferdig, så blir det beboermøte (ca. kl 1900).

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. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Alexander Lilleskare foreslått. Som protokollvitne ble [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

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6349 Os Sjøfront No2 Borettslag.pdf
2. 6349 Årsregnskap 2024.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

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 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 Nancy Bjørkhaug
- Turid Brekke

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Oddvar Gjerde

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Det har vært avholdt 6 styremøter i 2024.

Av vedlikeholdsoppgaver i året, kan nevnes maling av altaner som ble en langdrøy sak, i vesentlig grad pga. værforhold. Det ble utført et større arbeid av vann og ledningsnett langs Mobergsbakken, i ettertid ser det ut til at styringssystem for heisene våre tok skade av sprengning da frekvensomformere måtte skiftes på nyåret 2025.

Styret har fulgt fremdriften i planleggingen av hotellutbyggingen, dette for å sikre at vi som beboere blir hensyntatt både i utbyggings- og driftsfasen. Vi finner det naturlig å koordinere oss med selveiet Sjøfronten. Det forventes at utarbeidet reguleringsplan og konsekvensutredning vil foreligge i løpet av 2025.

Noen av medlemmene i styret har deltatt på OBOS sitt høstseminar i Bergen, det er praktisk og nyttig for styret å være oppdatert innen relevante temaer.

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



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 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 regnskapskikk 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
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, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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. 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 | 2024 | 2023 |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | | |
| | | 369 119 | 166 858 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 828 401 | 3 187 168 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -592 052 | -769 301 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 | 0 | -2 214 302 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -2 331 | -1 304 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 234 018 | 202 261 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 603 137 | 369 119 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 998 385 | 868 526 |
| Kortsiktig gjeld | | -395 248 | -499 407 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 603 137 | 369 119 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 2 000 319 | 2 025 016 | 1 889 004 | 1 998 000 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 922 060 | 2 754 564 | 2 921 996 | 3 026 000 |
| Andre inntekter | 3 | 10 152 | 8 969 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 4 932 531 | 4 788 549 | 4 811 000 | 5 024 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 870 | -9 870 | -10 000 | -10 000 |
| Styrehonorar | 5 | -70 000 | -70 000 | -70 000 | -70 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 000 | -8 000 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -95 125 | -90 335 | -95 000 | -100 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -10 442 | -8 908 | -20 000 | -20 000 |
| Kontingenter | | -8 000 | -8 000 | -8 000 | -8 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 081 153 | -1 055 776 | -900 000 | -945 000 |
| Forsikringer | | -133 867 | -123 721 | -135 000 | -162 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -804 015 | -675 865 | -820 000 | -861 000 |
| Energi/fyring | 10 | -166 659 | -193 118 | -220 000 | -180 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -267 802 | -286 571 | -320 000 | -270 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -48 479 | -35 190 | -35 500 | -47 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 703 411 | -2 565 353 | -2 641 500 | -2 681 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 2 229 120 | 2 223 196 | 2 169 500 | 2 343 000 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 2 214 302 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 229 120 | 4 437 498 | 2 169 500 | 2 343 000 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 7 548 | 5 385 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -1 408 267 | -1 255 715 | -1 467 000 | -1 382 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 400 719 | -1 250 330 | -1 467 000 | -1 382 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 828 401 | 3 187 168 | 702 500 | 961 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 828 401 | 3 187 168 | | |



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

| BALANSE | | | |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| | Note | 2024 | 2023 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 117 877 500 | 117 877 500 |
| Tomt | | 5 892 500 | 5 892 500 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 72 410 | 61 555 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 123 842 410 | 123 831 555 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forsuddsbetalte kostnader | | 70 443 | 78 870 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 17 772 | 18 591 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 910 170 | 771 066 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 998 385 | 868 526 |
| SUM EIENDELER | | 124 840 796 | 124 700 081 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 40 * 5 000 | | 200 000 | 200 000 |
| Opptjent egenkapital | 16 | 62 862 434 | 62 034 033 |
| SUM EGENKAPITAL | | 63 062 434 | 62 234 033 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 24 183 552 | 24 775 604 |
| Borettsinnskudd | 18 | 37 131 000 | 37 131 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 68 561 | 60 037 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 61 383 113 | 61 966 641 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 221 814 | 326 628 |
| Påløpte renter | | 121 627 | 119 505 |
| Påløpte avdrag | | 51 807 | 53 274 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 395 248 | 499 407 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 124 840 796 | 124 700 081 |
| Pantstillelse | 20 | 127 131 000 | 127 131 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bjørnafjorden, 28.04.2025
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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Felleskostnader | 2 610 060 |
| Kabel-TV | 312 000 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 992 134 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 8 185 |
| Overført til kapitalkostnader | -2 000 319 |



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER

2 922 060

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

| | |
|----------------------------|---------------|
| El-bil lading | 10 152 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 10 152 |

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 2023/2024, 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 | -10 442 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -10 442 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -794 827 |
| Drift/vedlikehold VVS | -3 762 |
| Drift/vedlikehold elektro | -12 003 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -21 061 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -174 049 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -44 238 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -14 534 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -16 679 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 081 153 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -646 940 |
| Renovasjonsavgift | -157 075 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -804 015 |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -155 798 |
| Fjernvarme | -10 861 |
| SUM ENERGI / FYRING | -166 659 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -3 000 |
| Container | -5 233 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -8 065 |
| Driftsmateriell | -1 163 |
| Lyspærer og sikringer | -1 726 |
| Vakthold | -1 751 |
| Snørydding | -7 500 |
| Andre fremmede tjenester | -10 432 |
| Trykksaker | -1 577 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 150 |
| Andre kontorkostnader | -504 |
| Porto | -1 950 |
| Bank- og kortgebyr | -2 428 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -48 479 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 217 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 331 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 7 548 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -1 408 267 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 408 267 |

NOTE: 14**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: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Avregningskonto IN | 7 620 |
| El-bil lading | 10 152 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 17 772 |

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 11 416 650 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 58 934 952 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -7 489 168 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 62 862 434 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | |
|---|--------------------|
| Handelsbanken | |
| Renter 31.12: var 5,740%. Løpetid 30 år | |
| Opprinnelig, 2016 | -86 639 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 928 444 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 592 052 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 58 934 952 |
| Nedbetalt i år, IN | 0 |
| SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN | -24 183 552 |

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

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -68 561 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -68 561 |

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 37 131 000 |
| Pantelån | 24 183 552 |
| Påløpte avdrag | 51 807 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 51 445 784 |
| TOTALT | 112 812 143 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|-----------|-------------|
| Bygninger | 117 877 500 |
|-----------|-------------|



| | |
|---------------|--------------------|
| Tomt | 5 892 500 |
| TOTALT | 123 770 000 |



Resultatanalyse 2024 Os Sjøfront No2 Borettslag

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 000 319 | 1 889 004 | -111 315 | -6 % |
| Innkrevde felleskostnader | 2 922 060 | 2 921 996 | -64 | 0 % |
| Andre inntekter | 10 152 | 0 | -10 152 | 100 % |
| Sum driftsinntekter | 4 932 531 | 4 811 000 | -121 531 | -3 % |
| Driftskostnader | | | | |
| Personalkostnader | -9 870 | -10 000 | -130 | 1 % |
| Styrehonorar | -70 000 | -70 000 | 0 | 0 % |
| Revisjonshonorar | -8 000 | -8 000 | 0 | 0 % |
| Forretningsførerhonorar | -95 125 | -95 000 | 125 | 0 % |
| Konsulenthonorar | -10 442 | -20 000 | -9 558 | 48 % |
| Kontingenter | -8 000 | -8 000 | 0 | 0 % |
| Drift og vedlikehold | -1 081 153 | -900 000 | 181 153 | -20 % |
| Forsikringer | -133 867 | -135 000 | -1 133 | 1 % |
| Kommunale avgifter | -804 015 | -820 000 | -15 985 | 2 % |
| Energi/fyring | -166 659 | -220 000 | -53 341 | 24 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -267 802 | -320 000 | -52 198 | 16 % |
| Andre driftskostnader | -48 479 | -35 500 | 12 979 | -37 % |
| Sum driftskostnader | -2 703 411 | -2 641 500 | 61 911 | -2 % |
| Driftsresultat før IN | 2 229 120 | 2 169 500 | -59 620 | -3 % |
| Driftsresultat | 2 229 120 | 2 169 500 | -59 620 | -3 % |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 7 548 | 0 | -7 548 | 100 % |
| Finanskostnader | -1 408 267 | -1 467 000 | -58 733 | 4 % |
| Res. finansinnt./-kostnader | -1 400 719 | -1 467 000 | -66 281 | 5 % |
| Årsresultat | 828 401 | 702 500 | -125 901 | -18 % |



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25

Selskapsnummer: 6349 Selskapsnavn: OS SJØFRONT NO2 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.