



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 747 959
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OSTMANN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 481 428	3 482 108
Sum inntekter		3 481 428	3 482 108
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 386 110	1 295 695
Sum kostnader		1 443 160	1 350 745
Driftsresultat		2 038 268	2 131 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 949	25 511
Sum finansinntekter		31 949	25 511
Annen finanskostnad		618 683	777 414
Sum finanskostnader		618 683	777 414
Netto finans		-586 734	-751 903
Ordinært resultat før skattekostnad		1 451 534	1 379 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 451 534	1 379 460
Årsresultat		1 451 534	1 379 460
Totalresultat		1 451 534	1 379 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 451 534	1 379 460
Sum overføringer og disponeringer		1 451 534	1 379 460



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 540 000	55 540 000
Sum varige driftsmidler		55 540 000	55 540 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 540 000	55 540 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 525	11 153
Sum fordringer		3 525	11 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 365 136	3 433 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 365 136	3 433 909
Sum omløpsmidler		3 368 661	3 445 062
SUM EIENDELER		58 908 661	58 985 062

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		340 000	340 000
Sum innskutt egenkapital		340 000	340 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 987 720	11 536 186
Sum opptjent egenkapital		12 987 720	11 536 186
Sum egenkapital		13 327 720	11 876 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 169 836	32 875 963
Øvrig langsiktig gjeld		14 115 000	14 115 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 284 836	46 990 963
Sum langsiktig gjeld		45 284 836	46 990 963
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		197 172	
Leverandørgjeld		13 967	54 082
Annen kortsiktig gjeld		84 966	63 832
Sum kortsiktig gjeld		296 106	117 914
Sum gjeld		45 580 942	47 108 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 908 661	58 985 062



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458365

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 747 959
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OSTMANN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 989 747 959
OSTMANN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 481 428	3 482 108
Sum inntekter		3 481 428	3 482 108
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 386 110	1 295 695
Sum kostnader		1 443 160	1 350 745
Driftsresultat		2 038 268	2 131 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 949	25 511
Sum finansinntekter		31 949	25 511
Annen finanskostnad		618 683	777 414
Sum finanskostnader		618 683	777 414
Netto finans		-586 734	-751 903
Ordinært resultat før skattekostnad		1 451 534	1 379 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 451 534	1 379 460
Årsresultat		1 451 534	1 379 460
Totalresultat		1 451 534	1 379 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 451 534	1 379 460
Sum overføringer og disponeringer		1 451 534	1 379 460



Organisasjonsnr: 989 747 959
OSTMANN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 55 540 000 55 540 000
Sum varige driftsmidler 55 540 000 55 540 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 55 540 000 55 540 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 3 525 11 153
Sum fordringer 3 525 11 153

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 3 365 136 3 433 909
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 365 136 3 433 909

Sum omløpsmidler 3 368 661 3 445 062

SUM EIENDELER 58 908 661 58 985 062

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 340 000 340 000
Sum innskutt egenkapital 340 000 340 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 12 987 720 11 536 186



Sum opptjent egenkapital	12 987 720	11 536 186
Sum egenkapital	13 327 720	11 876 186
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 169 836	32 875 963
Øvrig langsiktig gjeld	14 115 000	14 115 000
Sum annen langsiktig gjeld	45 284 836	46 990 963
Sum langsiktig gjeld	45 284 836	46 990 963
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	197 172	
Leverandørgjeld	13 967	54 082
Annen kortsiktig gjeld	84 966	63 832
Sum kortsiktig gjeld	296 106	117 914
Sum gjeld	45 580 942	47 108 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 908 661	58 985 062



Organisasjonsnr: 989 747 959
OSTMANN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Ostmann Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 11. juni 2022

Selskapsnummer: 5899





Velkommen til årsmøte i Ostmann 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. juni kl. 14:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5899>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Ostmann Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jarle Krokås Andresen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrevernet.no.pdf



Sak 4

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 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sumeet Singh

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Uldal
- Syvert Kråkenes

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Jon Inge Buli
- Martine Fiksdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Underdal
- Karl Trygve Kalleberg



Sak 6

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å velge følgende til valgkomite for 1 år.

Valgkomite 1 år – Martin F. Jacques Dauchez

Valgkomite 1 år – Magnus Mjøsund

Forslag til vedtak

Martin F. Jacques Dauches og Magnus Mjøsund er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håvard Bakken	Osterhaus' Gate 21 B
Styremedlem	Jon Inge Buli	Vollsveien 122 A
Styremedlem	Sumeet Singh Sanghera	Bjørnheimveien 8 B
Styremedlem	Thea Thorstensen	Osterhaus' Gate 21 B
Styremedlem	Håkon Andreas Underdal	Osterhaus' Gate 21 D
Varamedlem	Hans Christian Aarum	Osterhaus' Gate 21 D
Varamedlem	Henning Gulli	Osterhaus' Gate 21 E

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Ostmann Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Ostmann Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989747959, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Osterhaus Gate 21 A - E

Gårds- og bruksnummer:
208 512

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.

Ostmann Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2021 gjennomført 7 ordinære styremøter i tillegg til en dugnad høsten 2021.

Vårdugnaden ble avlyst grunnet covid-19 pandemien.

Styrets arbeid har fokusert rundt Plan- og bygningsetat saken, hvor styret også har måttet møte i Jordskifteretten og Lagmannsretten mot naboutbygger for å få tillatelse til å føre ned branntrapp for bakgårdsbygget.

Naboene har også påført bygget setningsskader under utbygging av nabotomten, og styret har koordinert med borettslagets forsikring om forsikringssaken i etterkant av dette.



Styret har også fokusert på å finne en løsning for utleie av næringslokalet i 1. etg som for tiden er leid ut til Lentusgruppen men står tomt.

Høsten 2021 ble borettslaget også inntatt av noen jordrotter som til sist ble et så stort problem at styret har måttet leie inn ekstra kompetanse på området samt bytte ut søppelskuret med et nytt lukket skur i metall hvor rottene ikke kommer inn.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 481 428 som er i tråd med fastsatt budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 443 160.

Dette er betydeligere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt vedlikehold ikke ble utført i 2021. Dette ser man under «drift og vedlikeholds» posten.

Forsikringspremien i 2021 var høyere enn forventet, og det er justert for i 2022.

Resultat

Årets resultat på kr 1 451 534 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 072 556 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 597 500 til vedlikehold. Det er satt av 3,5MNOK til vedlikeholdsprosjekt som ikke ble gjennomført i 2021. Dette er fordi det krever igangsettelsestillatelse fra Plan- og Bygningsetaten, som dessverre ikke borettslaget har mottatt enda. Midlene har derfor måttet bli overført til neste år. Konsulenter, arkitekter og advokater har også dessverre spist en del av disse midlene, da borettslaget har unormalt høye kostnader på dette.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ostmann Borettslag.

Lån

Ostmann Borettslag har lån i Handelsbanken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PDF-rendering av dokumentet: S:\2022\989747959\ÅRSREGNSKAP\2021\BDOET-ÅRSR-2021-010108



OSTMANN BORETTSLAG ORG.NR. 989 747 959, KUNDENR. 5899

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 327 148	-1 103	3 327 148	3 072 556
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 451 534	1 379 460	-1 730 350	-1 803 250
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0 95 540 969		0	0
			-93 592		
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-1 706 127	177	-1 709 000	-1 738 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-254 593	3 328 251	-3 439 350	-3 541 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 072 555	3 327 148	-112 202	-468 694
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 368 661	3 445 062		
Kortsiktig gjeld		-296 106	-117 914		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 072 555	3 327 148		



OSTMANN BORETTSLAG
ORG.NR. 989 747 959, KUNDENR. 5899

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 481 428	3 481 428	3 481 000	3 481 000
Andre inntekter		0	680	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 481 428	3 482 108	3 481 000	3 481 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-8 236	-7 903	-2 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-83 185	-80 880	-83 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-393 549	-409 869	-200 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-109 114	-169 521	-3 572 000	-3 597 500
Forsikringer		-281 023	-198 284	-200 000	-285 000
Kommunale avgifter	8	-217 220	-214 658	-216 300	-221 700
Energi/fyring		-46 642	-19 844	-15 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 116	-112 312	-113 000	-113 000
Andre driftskostnader	9	-135 025	-82 426	-119 000	-146 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 443 160	-1 350 745	-4 577 350	-4 687 250
DRIFTSRESULTAT		2 038 268	2 131 363	-1 096 350	-1 206 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	31 949	25 511	0	0
Finanskostnader	11	-618 683	-777 414	-634 000	-597 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-586 734	-751 903	-634 000	-597 000
ÅRSRESULTAT		1 451 534	1 379 460	-1 730 350	-1 803 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 451 534	1 379 460		



OSTMANN BORETTSLAG
ORG.NR. 989 747 959, KUNDENR. 5899

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	48 875 200	48 875 200
Tomt		6 664 800	6 664 800
SUM ANLEGGSMIDLER		55 540 000	55 540 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		140	11 153
Forskuddsbetalte kostnader		3 385	0
Driftskonto OBOS-banken		558 593	233 735
Sparekonto OBOS-banken		2 806 544	3 200 175
SUM OMLØPSMIDLER		3 368 661	3 445 062
SUM EIENDELER		58 908 661	58 985 062
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 10000		340 000	340 000
Opptjent egenkapital		12 987 720	11 536 186
SUM EGENKAPITAL		13 327 720	11 876 186
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	31 169 836	32 875 963
Borettsinnskudd	14	14 115 000	14 115 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 284 836	46 990 963
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 835	61 222
Leverandørgjeld		13 967	54 082
Påløpte renter		56 864	0
Påløpte avdrag		140 308	0
Annen kortsiktig gjeld	15	8 131	2 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		296 106	117 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 908 661	58 985 062
Pantstillelse	16	55 240 000	55 240 000



Garantiansvar

0 0

Oslo, 09.05.2022

Styret i Ostmann Borettslag

Håvard Bakken

Jon Inge Buli

Sumeet Singh
Sanghera

Thea Thorstensen

Håkon Andreas
Underdal**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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån II	1 604 748
Felleskostnader	1 284 972
Forretningslokale	377 856
Lån Leiligheter	213 852



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 481 428
--	------------------

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 236.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-301 516
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-3 132
Sivark	-66 239
Brein AS	-22 663
SUM KONSULENTHONORAR	-393 549

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 427
Drift/vedlikehold VVS	-20 313
Drift/vedlikehold elektro	-8 132
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 538
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 704
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-109 114

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-96 729
Renovasjonsavgift	-113 031
Eiendomsskatt næring	-7 460



SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-217 220**

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 325
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 739
Driftsmateriell	-1 691
Vaktmestertjenester	-50 959
Renhold ved firmaer	-70 140
Andre fremmede tjenester	-1 500
Trykksaker	-244
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-578
Bank- og kortgebyr	-2 798

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-135 025**

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 369
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	268
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 312

SUM FINANSINTEKTER **31 949**

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i Handelsbanken	-522 624
Renter og gebyr på lån 2 i Handelsbanken	-31 274
Renter og gebyr på lån 3 i Handelsbanken	-64 785

SUM FINANSKOSTNADER **-618 683**

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 2006	48 875 200
-----------------------------	------------

SUM BYGNINGER **48 875 200**

Tomten ble kjøpt i 2006. Gnr.208/bnr.512

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lån 1 i Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 22 år.



11

Ostmann Borettslag

	-28 294	
Opprinnelig 2020	525	
Nedbetalt tidligere	673 696	
Nedbetalt i år	1 047 885	
		-26 572
		944
Lån 2 i Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2011	-5 743 521	
Nedbetalt tidligere	3 895 646	
Nedbetalt i år	528 358	
		-1 319 517
Lån 3 i Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2020	-3 490 900	
Nedbetalt tidligere	83 641	
Nedbetalt i år	129 884	
		-3 277 375
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-31 169
		836
NOTE: 14		
BORETTSINNSKUDD		
		-14 115
Opprinnelig 2007		000
		-14 115
SUM BORETTSINNSKUDD		000
NOTE: 15		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Gebyrer		35
Påløpte kostnader		-8 166
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-8 131
NOTE: 16		
PANTSTILLELSE		
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:		
Borettsinnskudd		14 115 000
Pantelån		31 169 836
Påløpte avdrag		140 308
TOTALT		45 425 144
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:		
Bygninger		48 875 200
Tomt		6 664 800
TOTALT		55 540 000
Annen informasjon om borettslaget		



Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Ostmann Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79516921. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)



Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ostmann Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Utskiftning av brannslukningsutstyr	i alle andeler
2015 - 2015	Oppgradering av oppgang D	
2015 - 2016	Nye dører til kjeller	samt utskiftning av låser til hovedport, oppganger og kjeller
2014 - 2015	Nye porttelefoner	
2013 - 2013	Rehabilitering gavlvegg mot bakgård	
2013 - 2014	Oppgradert felles elektrisk anlegg	
2012 - 2012	Rehabilitering av gavlvegg mot Mariboeg	
2011 - 2012	Pumpeanlegg til kloakksystemet	
2007 - 2008	Rehabilitering av bakgård	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 7.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.22

Selskapsnummer: 5899 **Selskapsnavn:** Ostmann Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Jarle Krokås Andresen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Sumeet Singh

Styremedlem (2 skal velges)

- André Uldal
 Syvert Kråkenes

Styremedlem (2 skal velges)

- Jon Inge Buli
 Martine Fiksdal

Varamedlem (2 skal velges)

- Håkon Underdal
 Karl Trygve Kalleberg

Sak 6 Valgkomite

Martin F. Jacques Dauches og Magnus Mjøsund er valgt.

- For
 Mot

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.