



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

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, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 481 428	3 481 428
Sum inntekter		3 481 428	3 481 428
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 833	
Annen driftskostnad		1 265 639	1 386 110
Sum kostnader		1 365 342	1 443 160
Driftsresultat		2 116 086	2 038 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 598	31 949
Sum finansinntekter		55 598	31 949
Annen finanskostnad		869 333	618 683
Sum finanskostnader		869 333	618 683
Netto finans		-813 735	-586 734
Ordinært resultat før skattekostnad		1 302 351	1 451 534
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 302 351	1 451 534
Årsresultat		1 302 351	1 451 534
Totalresultat		1 302 351	1 451 534
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 302 351	1 451 534
Sum overføringer og disponeringer		1 302 351	1 451 534



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		55 540 000	55 540 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 667	
Sum varige driftsmidler		55 579 667	55 540 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 579 667	55 540 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 706	3 525
Sum fordringer		3 706	3 525
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 111 529	3 365 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 111 529	3 365 136
Sum omløpsmidler		3 115 236	3 368 661
SUM EIENDELER		58 694 902	58 908 661

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		340 000	340 000
Sum innskutt egenkapital		340 000	340 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 290 070	12 987 720
Sum opptjent egenkapital		14 290 070	12 987 720
Sum egenkapital		14 630 070	13 327 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 530 347	31 169 836
Øvrig langsiktig gjeld		14 115 000	14 115 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 645 347	45 284 836
Sum langsiktig gjeld		43 645 347	45 284 836
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		229 403	197 172
Leverandørgjeld		87 349	13 967
Annen kortsiktig gjeld		102 733	84 966
Sum kortsiktig gjeld		419 485	296 106
Sum gjeld		44 064 832	45 580 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 694 902	58 908 661



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442343

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 989 747 959
OSTMANN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 481 428	3 481 428
Sum inntekter		3 481 428	3 481 428
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 833	
Annen driftskostnad		1 265 639	1 386 110
Sum kostnader		1 365 342	1 443 160
Driftsresultat		2 116 086	2 038 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 598	31 949
Sum finansinntekter		55 598	31 949
Annen finanskostnad		869 333	618 683
Sum finanskostnader		869 333	618 683
Netto finans		-813 735	-586 734
Ordinært resultat før skattekostnad		1 302 351	1 451 534
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 302 351	1 451 534
Årsresultat		1 302 351	1 451 534
Totalresultat		1 302 351	1 451 534
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 302 351	1 451 534
Sum overføringer og disponeringer		1 302 351	1 451 534



Organisasjonsnr: 989 747 959
OSTMANN 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		55 540 000	55 540 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 667	
Sum varige driftsmidler		55 579 667	55 540 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 579 667	55 540 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 706	3 525
Sum fordringer		3 706	3 525
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 111 529	3 365 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 111 529	3 365 136
Sum omløpsmidler		3 115 236	3 368 661
SUM EIENDELER		58 694 902	58 908 661
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	14 290 070	12 987 720
Sum opptjent egenkapital	14 290 070	12 987 720
Sum egenkapital	14 630 070	13 327 720
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 530 347	31 169 836
Øvrig langsiktig gjeld	14 115 000	14 115 000
Sum annen langsiktig gjeld	43 645 347	45 284 836
Sum langsiktig gjeld	43 645 347	45 284 836
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	229 403	197 172
Leverandørgjeld	87 349	13 967
Annen kortsiktig gjeld	102 733	84 966
Sum kortsiktig gjeld	419 485	296 106
Sum gjeld	44 064 832	45 580 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 694 902	58 908 661



Organisasjonsnr: 989 747 959
OSTMANN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Ostmann Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2023

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 23. mai kl. 12:00 og lukker 26. mai kl. 12:00.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ostmann 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.

Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører er møteleder for effektiv gjennomføring av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

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 Andrese er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5899 - årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har undersøkt med andelseiere i Ostmann BRL og fremmet følgende styret for neste periode.

Styremedlem:

- Håvard Bækken (leder)
- Jon Inge Bulli
- Andre Uldal
- Christopher Arouni



- Sumeet Singh Sanghera (one year)

Vara styremedlem:

- Karl Trygve Kalleberg

- Martine Fiksdal

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Bakken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christopher Arouni
- Jo Inge Buli

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Sumeet Singh Sanghera

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl Trygve Kalleberg
- Martine Fiksdal



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sumeet Singh Sanghera	Bjørnheimveien 8 B
Styremedlem	Jon Inge Buli	Vollsveien 122 A
Styremedlem	Martine Fiksdal	Osterhaus' Gate 21 C
Styremedlem	Syvert Tuntland Kråkenes	Tøyengata 35 A
Styremedlem	Andre Uldal	Osterhaus' Gate 21 B
Varamedlem	Karl Trygve Kalleberg	Osterhaus' Gate 21 B
Varamedlem	Håkon Andreas Underdal	Osterhaus' Gate 21 D

Valgkomiteen

Martin F Jacques Dauchez	Osterhaus' Gate 21 C
Magnus Lien Mjøsund	Osterhaus' Gate 21 D

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Som styreleder i borettslaget vil jeg gjerne gi en oppdatering på styrets arbeid det siste året. Vi har vært engasjert i PBE-saken og har engasjert en advokat for å bistå oss. Vi avventer nå politisk behandling av saken vår, som dessverre ble avslått av PBE. Det vil bli behandlet av to instanser; byrådet og byrådsutviklingskomiteen.

Vi har også hatt et stort fokus på å redusere kostnader. For å oppnå dette har vi sagt opp vaktmester Andersen og jobber nå med å finne en ny renholdstjeneste med en konkurransedyktig pris. Styret fokuserer videre på å finne andre kostnader som kan reduseres.

Nylig har vi mottatt et nabovarsel om at Maritastiftelsen ønsker å etablere en kafé og kontorlokaler i lokalet ved siden av oss. Dette vil bli nøye vurdert av styret.

På en mer positiv note, har næringslokalet blitt tatt aktivt i bruk, og vi ønsker å informere om at Duer Art har flyttet inn. Vi ser positivt på denne utviklingen og håper på en god samarbeidsrelasjon fremover.

Vi er opptatt av å sikre en trygg og trivelig hverdag for alle beboere i borettslaget, og vil fortsette å jobbe hardt for å oppnå dette.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt vedlikehold i 2022 ikke ble gjennomført. Vedlikeholdet er midler som er øremerket tiltak som vil komme som resultat av PBE-saken.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte renter.

Resultat

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

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ostmann Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ostmann Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U25QI-4ACV-N27E6-Y1NXE-HB8C-IN2G3

**Forsikring**

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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		Budsjett 2022	Budsjett 2023	
	Note	Regnskap 2022			Regnskap 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 072 556	3 327 148	3 072 556	2 695 751
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 302 351	1 451 534	-1 803 250	1 375 140
Tilbakeføring av avskrivning	13	19 833	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-59 500	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 639 489	-1 706 127	-1 738 000	-1 555 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-376 805	-254 593	-3 541 250	-179 860
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 695 751	3 072 555	-468 694	2 515 891
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 115 236	3 368 661		
Kortsiktig gjeld		-419 485	-296 106		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 695 751	3 072 555		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 481 428	3 481 428	3 481 000	3 909 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 481 428	3 481 428	3 481 000	3 909 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-7 050	-7 050	-8 460
Styrehonorar	4	-70 000	-50 000	-50 000	-60 000
Avskrivninger	13	-19 833	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 419	-8 236	-2 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-85 600	-83 185	-85 000	-90 300
Konsulenthonorar	6	-75 376	-393 549	-150 000	-90 000
Drift og vedlikehold	7	-131 541	-109 114	-3 597 500	-150 000
Forsikringer		-417 063	-281 023	-285 000	-420 000
Kommunale avgifter	8	-224 615	-217 220	-221 700	-257 000
Energi/fyring		-43 992	-46 642	-30 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 201	-112 116	-113 000	-121 000
Andre driftskostnader	9	-150 832	-135 025	-146 000	-160 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 365 342	-1 443 160	-4 687 250	-1 409 860
DRIFTSRESULTAT		2 116 086	2 038 268	-1 206 250	2 499 140
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	55 598	31 949	0	0
Finanskostnader	11	-869 333	-618 683	-597 000	-1 133 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-813 735	-586 734	-597 000	-1 133 000
ÅRSRESULTAT		1 302 351	1 451 534	-1 803 250	1 333 140
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 302 351	1 451 534		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	48 875 200	48 875 200
Tomt		6 664 800	6 664 800
Andre varige driftsmidler	13	39 667	0
SUM ANLEGGSMIDLER		55 579 667	55 540 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		754	140
Forskuddsbetalte kostnader		2 953	3 385
Driftskonto OBOS-banken		583 709	558 593
Sparekonto OBOS-banken		2 527 821	2 806 544
SUM OMLØPSMIDLER		3 115 236	3 368 661
SUM EIENDELER		58 694 902	58 908 661
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 *			
10 000		340 000	340 000
Opptjent egenkapital		14 290 070	12 987 720
SUM EGENKAPITAL		14 630 070	13 327 720
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	29 530 347	31 169 836
Borettsinnskudd	15	14 115 000	14 115 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 645 347	45 284 836
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		102 803	76 835
Leverandørgjeld		87 349	13 967
Påløpte renter		104 469	56 864
Påløpte avdrag		124 934	140 308
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	8 131
SUM KORTSIKTIG GJELD		419 485	296 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 694 902	58 908 661



Lån leiligheter	213 852
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 481 428

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 419.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-67 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 408
SUM KONSULENTHONORAR	-75 376

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 643
Drift/vedlikehold VVS	-19 634
Drift/vedlikehold elektro anlegg	-5 064
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 368
Kostnader leiligheter, lokaler	-21 334
Egenandel forsikring	-18 258
Kostnader dugnader	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 241

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 460
Vann- og avløpsavgift	-102 993
Renovasjonsavgift	-114 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-224 615

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 575
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 338
Vaktmestertjenester	-53 207
Renhold ved firmaer	-73 234
Snørydding	-10 233
Andre fremmede tjenester	-1 587
Andre kontorkostnader	-545
Bank- og kortgebyr	-2 762
Velferdskostnader	-351
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-150 832

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	750
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 277
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	799
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 772
SUM FINANSINNTEKTER	55 598

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-746 274
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-30 181
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-92 400
Renter på leverandørgjeld	-478
SUM FINANSKOSTNADER	-869 333

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****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2022	59 500
Avskrevet i år	-19 833
	39 667

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	39 667
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-19 833
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-28 294 525	
Nedbetalt tidligere	1 721 581	
Nedbetalt i år	982 377	-25 590 567

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2011	-5 743 521	
Nedbetalt tidligere	4 424 004	
Nedbetalt i år	535 356	-784 161

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-3 490 900	
Nedbetalt tidligere	213 525	
Nedbetalt i år	121 756	-3 155 619

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-29 530 347
------------------------------------	--------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-14 115 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	000
----------------------------	------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
---------	----



SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70
-----------------------------------	-----------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 115 000
Pantelån	29 530 347
Påløpte avdrag	124 934
TOTALT	43 770 281

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	48 875 200
Tomt	6 664 800
TOTALT	55 540 000



Annen informasjon om borettslaget

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.

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 2023

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 23.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.23

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 Valg av møteleder</p> <p>Ajay Paul Singh er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Jarle Krokås Andrese er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen 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 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Håvard Bakken

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Christopher Arouni

Jo Inge Buli

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Sumeet Singh Sanghera

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Karl Trygve Kalleberg

Martine Fiksdal

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.