



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 01.06.2025

### 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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989747959

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 909 252	3 909 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 909 252</b>	<b>3 909 882</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 832	19 833
Annen driftskostnad		1 102 904	1 353 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 219 722</b>	<b>1 441 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 689 530</b>	<b>2 468 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		123 729	112 609
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>123 729</b>	<b>112 609</b>
Annen finanskostnad		1 687 665	1 449 581
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 687 665</b>	<b>1 449 581</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 563 936</b>	<b>-1 336 972</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 125 594</b>	<b>1 131 180</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 125 594</b>	<b>1 131 180</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 125 594</b>	<b>1 131 180</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 125 594	1 131 180
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 125 594</b>	<b>1 131 180</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 540 000	55 540 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	19 833
Sum varige driftsmidler		55 540 001	55 559 833
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 540 001	55 559 833
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		152 036	45 786
Andre fordringer		379 639	
Sum fordringer		531 675	45 786
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 292 428	2 706 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 292 428	2 706 316
Sum omløpsmidler		2 824 103	2 752 102
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 364 104</b>	<b>58 311 936</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		340 000	340 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>340 000</b>	<b>340 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 546 845	15 421 251
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 546 845</b>	<b>15 421 251</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 886 845</b>	<b>15 761 251</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 073 007	28 077 875
Øvrig langsiktig gjeld		14 115 000	14 115 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 188 007</b>	<b>42 192 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 188 007</b>	<b>42 192 875</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		141 024	254 169
Leverandørgjeld		65 841	12 383
Annen kortsiktig gjeld		82 387	91 258
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>289 252</b>	<b>357 810</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 477 259</b>	<b>42 550 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 364 104</b>	<b>58 311 936</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 551656

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 01.06.2025

#### 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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 989 747 959  
OSTMANN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 909 252	3 909 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 909 252</b>	<b>3 909 882</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 832	19 833
Annen driftskostnad		1 102 904	1 353 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 219 722</b>	<b>1 441 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 689 530</b>	<b>2 468 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		123 729	112 609
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>123 729</b>	<b>112 609</b>
Annen finanskostnad		1 687 665	1 449 581
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 687 665</b>	<b>1 449 581</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 563 936</b>	<b>-1 336 972</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 125 594</b>	<b>1 131 180</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 125 594</b>	<b>1 131 180</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 125 594</b>	<b>1 131 180</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 125 594	1 131 180
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 125 594</b>	<b>1 131 180</b>



Organisasjonsnr: 989 747 959  
OSTMANN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	55 540 000	55 540 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	19 833
Sum varige driftsmidler	55 540 001	55 559 833
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	55 540 001	55 559 833
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	152 036	45 786
Andre fordringer	379 639	
Sum fordringer	531 675	45 786
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 292 428	2 706 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 292 428	2 706 316
Sum omløpsmidler	2 824 103	2 752 102
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>58 364 104</b>	<b>58 311 936</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	340 000	340 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>340 000</b>	<b>340 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	16 546 845	15 421 251
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>16 546 845</b>	<b>15 421 251</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16 886 845</b>	<b>15 761 251</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 073 007	28 077 875
Øvrig langsiktig gjeld	14 115 000	14 115 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>41 188 007</b>	<b>42 192 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>41 188 007</b>	<b>42 192 875</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	141 024	254 169
Leverandørgjeld	65 841	12 383
Annen kortsiktig gjeld	82 387	91 258
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>289 252</b>	<b>357 810</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>41 477 259</b>	<b>42 550 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>58 364 104</b>	<b>58 311 936</b>



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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5899

OSTMANN BORETTSLAG



## 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 1. juni kl. 09:00 og lukker 8. 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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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 protokollvitner
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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styrets leder er møteleder

### Forslag til vedtak

Håvard Bakken er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Jarle Krokås Andresen 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.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 1.3 Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag 2025 s.5899.pdf
- 3. 4.3.1 Uttalelse fra ledelsen 2024 s.5899.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 85 000 kr.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styret i perioden 2024-2025 har bestått av:

- Håvard Bakken (styreleder 1 år)
- Sumeet Singh (styremedlem 1 år)
- Andre Uldal (styremedlem 2 år)
- Karl Trygve Kalleberg (styremedlem 2 år)
- Jon Inge Buli (styremedlem 2 år)

Innstilling  
Disse er innstilt til nytt styre:



Ola Bjørnebråten (ny for 2 år)

Sidsel Grimstad (ny for 2 år)

Anne-Kathrin Flydal (ny for 1 år)

Karl Trygve Kalleberg (gjenvalg for 1 år)

Jon Inge Buli (gjenvalg for 1 år)

Varamedlemer:

André Uldal (1 år)

Håvard Bakken (1 år)

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Bjørnebråten

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Sidsel Grimstad

**Valg av 3 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anne-Katrin Flydal
- Jon Inge Buli
- Karl Trygve Kalleberg

**Valg av 2 varamedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Andre Uldal
- Håvard Bakken



## Styrets årsrapport

### 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

Osterhaus gate 21B

Styremedlem

Andre Uldal

Osterhaus' Gate 21 B

Styremedlem

Karl Trygve Kalleberg

Osterhaus' Gate 21 B

Det ble grunnet manglende kandidater, ikke valgt inn varamedlemmer til styret i 2024.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 organisasjons-nummer 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Har det blitt avholdt 6 ordinære styremøter
- I tillegg har styret avholdt ekstramøter i forbindelse med PBE saken
- Styremedlemmer har deltatt i møter med borettslagets advokat og arkitekt samt hos Plan- og bygningsetaten.
- Dialog med andre boligselskaper i nabolaget og skrevet uttalelse ifm. saker som angår nabolaget
- Gjennomført to dugnader
- Opprettholdt dialog med leietaker i næringslokalene våre samt reforhandlet avtale med leietaker.
- Forhandlet nye avtaler på vegne av borettslaget bl.a. med forsikringsselskap, renhold m.m.
- Oppgradert ringeklokke systemet i borettslaget



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 394 293</b>	<b>2 695 751</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 125 594	1 131 180
Tilbakeføring av avskrivning	13	19 832	19 833
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 004 868	-1 452 472
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>140 558</b>	<b>-301 458</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 534 851</b>	<b>2 394 293</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 824 103	2 752 102
Kortsiktig gjeld		-289 252	-357 810
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 534 851</b>	<b>2 394 292</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 909 252	3 909 788	3 909 000	3 909 000
Andre inntekter		0	94	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 909 252</b>	<b>3 909 882</b>	<b>3 909 000</b>	<b>3 909 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 985	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	4	-85 000	-60 000	-60 000	-85 000
Avskrivninger	13	-19 832	-19 833	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 296	-9 791	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 623	-89 035	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-27 000	-152 098	-115 000	-115 000
Drift og vedlikehold	7	-101 604	-140 229	-175 000	-176 000
Forsikringer		-406 452	-482 372	-530 000	-636 000
Kommunale avgifter	8	-303 613	-263 944	-302 000	-336 000
Energi/fyring		-38 761	-42 040	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 326	-106 751	-121 000	-126 000
Andre driftskostnader	9	-9 230	-67 175	-90 500	-91 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 219 722</b>	<b>-1 441 730</b>	<b>-1 544 960</b>	<b>-1 721 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 689 530</b>	<b>2 468 152</b>	<b>2 364 040</b>	<b>2 188 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	123 729	112 609	50 000	50 000
Finanskostnader	11	-1 687 665	-1 449 581	-1 632 000	-1 639 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 563 936</b>	<b>-1 336 972</b>	<b>-1 582 000</b>	<b>-1 589 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 125 594</b>	<b>1 131 180</b>	<b>782 040</b>	<b>599 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 125 594	1 131 180		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	48 875 200	48 875 200
Tomt		6 664 800	6 664 800
Andre varige driftsmidler	13	1	19 833
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 540 001</b>	<b>55 559 833</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		152 036	45 786
Forskuddsbetalte kostnader		49 587	0
Andre kortsiktige fordringer	14	330 052	0
Driftskonto OBOS-banken		333 053	315 467
Sparekonto OBOS-banken		1 959 375	2 390 850
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 824 103</b>	<b>2 752 102</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 364 104</b>	<b>58 311 936</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 10 000		340 000	340 000
Opptjent egenkapital		16 546 845	15 421 251
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>16 886 845</b>	<b>15 761 251</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	27 073 007	28 077 875
Borettsinnskudd	16	14 115 000	14 115 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>41 188 007</b>	<b>42 192 875</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 387	91 258
Leverandørgjeld		65 841	12 383
Påløpte renter		141 024	141 259
Påløpte avdrag		0	112 910
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>289 252</b>	<b>357 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 364 104</b>	<b>58 311 936</b>
Pantstillelse	17	55 240 000	55 240 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Ostmann Borettslag



*Håvard Bakken*

Håvard Bakken

Jon Inge Buli

Karl Trygve Kalleberg

Sumeet Singh Sanghera

Andre Uldal

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 413 492
Forretningslokale	400 524
Lån leiligheter	171 804
Lån 2	1 923 432
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 909 252</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

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 2023/2024, og er på kr 85 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 296.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 000</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 899
Drift/vedlikehold VVS	-25 422
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 476
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 840
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-967
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-101 604</b>

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

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

Eiendomsskatt	-9 201
Vann- og avløpsavgift	-153 799
Renovasjonsavgift	-140 613
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-303 613</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 480
Lyspærer og sikringer	-200
Andre fremmede tjenester	-791
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 704
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-9 230</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	70 065
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	581
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 083
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>123 729</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 687 219
------------------------	------------



Renter på leverandørgjeld	-446
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 687 665</b>

**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**

Avfallanslegg

Tilgang 2022 59 500

Avskrevet tidligere -39 667

Avskrevet i år -19 832

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -19 832**

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

Manglende refusjon fra Gjensidige etter bytte av forsikring 330 052

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 330 052**

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020 -28 294 525

Nedbetalt tidligere 3 508 860

Nedbetalt i år 683 413

-24 102 252

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2011 -5 743 521

Nedbetalt tidligere 5 506 963

Nedbetalt i år 236 558

0

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020 -3 490 900

Nedbetalt tidligere 435 248

Nedbetalt i år 84 897

-2 970 755



<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-27 073 007</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

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

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 115 000</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 115 000
Pantelån	27 073 007
<b>TOTALT</b>	<b>41 188 007</b>

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

Bygninger	48 875 200
Tomt	6 664 800
<b>TOTALT</b>	<b>55 540 000</b>



## Resultatanalyse 2024 Ostmann Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	3 909 252	3 909 000	-252	0 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 909 252</b>	<b>3 909 000</b>	<b>-252</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-11 985	-8 460	3 525	-42 %
Styrehonorar	-85 000	-60 000	25 000	-42 %
Avskrivninger	-19 832	0	19 832	100 %
Revisjonshonorar	-6 296	-8 000	-1 704	21 %
Forretningsførerhonorar	-93 623	-95 000	-1 377	1 %
Konsulenthonorar	-27 000	-115 000	-88 000	77 %
Drift og vedlikehold	-101 604	-175 000	-73 396	42 %
Forsikringer	-406 452	-530 000	-123 548	23 %
Kommunale avgifter	-303 613	-302 000	1 613	-1 %
Energi/fyring	-38 761	-40 000	-1 239	3 %
TV-anlegg/bredbånd	-116 326	-121 000	-4 674	4 %
Andre driftskostnader	-9 230	-90 500	-81 270	90 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 219 722</b>	<b>-1 544 960</b>	<b>-325 238</b>	<b>21 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 689 530</b>	<b>2 364 040</b>	<b>-325 490</b>	<b>-14 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	123 729	50 000	-73 729	-147 %
Finanskostnader	-1 687 665	-1 632 000	55 665	-3 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-1 563 936</b>	<b>-1 582 000</b>	<b>-18 064</b>	<b>1 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1 125 594</b>	<b>782 040</b>	<b>-343 554</b>	<b>-44 %</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til OSTMANN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

### Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-17 10:01:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: O4LTN-UJTTA-YLJBI-G2VTX-1QC22-6LLCS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 1.06.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 8.06.25

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Håvard Bakken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jarle Krokås Andresen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
- Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 85 000 kr.

- For
- Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ola Bjørnebråten

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

- Sidsel Grimstad

Styremedlem 1 år (kun 3 skal velges)

- Anne-Katrin Flydal
- Jon Inge Buli
- Karl Trygve Kalleberg

Varamedlem 1 år (kun 2 skal velges)

- Andre Uldal
- Håvard Bakken



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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