



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 27.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 909 882	3 481 428
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 909 882</b>	<b>3 481 428</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 833	19 833
Annen driftskostnad		1 353 437	1 265 639
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 441 730</b>	<b>1 365 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 468 152</b>	<b>2 116 086</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		112 609	55 598
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>112 609</b>	<b>55 598</b>
Annen finanskostnad		1 449 581	869 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 449 581</b>	<b>869 333</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 336 972</b>	<b>-813 735</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 131 180</b>	<b>1 302 351</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 131 180</b>	<b>1 302 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 131 180</b>	<b>1 302 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 131 180	1 302 351
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 131 180</b>	<b>1 302 351</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		19 833	39 667
Sum varige driftsmidler		55 559 833	55 579 667
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 559 833	55 579 667
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		45 786	3 706
Sum fordringer		45 786	3 706
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 706 316	3 111 529
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 706 316	3 111 529
Sum omløpsmidler		2 752 102	3 115 236
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 311 936</b>	<b>58 694 902</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		15 421 251	14 290 070
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 421 251</b>	<b>14 290 070</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 761 251</b>	<b>14 630 070</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		28 077 875	29 530 347
Øvrig langsiktig gjeld		14 115 000	14 115 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 192 875</b>	<b>43 645 347</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 192 875</b>	<b>43 645 347</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		254 169	229 403
Leverandørgjeld		12 383	87 349
Annen kortsiktig gjeld		91 258	102 733
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>357 810</b>	<b>419 485</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 550 685</b>	<b>44 064 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 311 936</b>	<b>58 694 902</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 629641

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: 27.06.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 989 747 959  
OSTMANN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 909 882	3 481 428
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 909 882</b>	<b>3 481 428</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 833	19 833
Annen driftskostnad		1 353 437	1 265 639
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 441 730</b>	<b>1 365 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 468 152</b>	<b>2 116 086</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		112 609	55 598
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>112 609</b>	<b>55 598</b>
Annen finanskostnad		1 449 581	869 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 449 581</b>	<b>869 333</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 336 972</b>	<b>-813 735</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 131 180</b>	<b>1 302 351</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 131 180</b>	<b>1 302 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 131 180</b>	<b>1 302 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 131 180	1 302 351
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 131 180</b>	<b>1 302 351</b>



Organisasjonsnr: 989 747 959  
OSTMANN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		19 833	39 667
Sum varige driftsmidler		55 559 833	55 579 667
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 559 833	55 579 667
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		45 786	3 706
Sum fordringer		45 786	3 706
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 706 316	3 111 529
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 706 316	3 111 529
Sum omløpsmidler		2 752 102	3 115 236
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 311 936</b>	<b>58 694 902</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		340 000	340 000
Sum innskutt egenkapital		340 000	340 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 421 251	14 290 070
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 421 251</b>	<b>14 290 070</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 761 251</b>	<b>14 630 070</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 077 875	29 530 347
Øvrig langsiktig gjeld	14 115 000	14 115 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>42 192 875</b>	<b>43 645 347</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 192 875</b>	<b>43 645 347</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	254 169	229 403
Leverandørgjeld	12 383	87 349
Annen kortsiktig gjeld	91 258	102 733
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>357 810</b>	<b>419 485</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>42 550 685</b>	<b>44 064 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>58 311 936</b>	<b>58 694 902</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



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 25. juni kl. 09:00 og lukker 28. 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 avgj 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 og protokollfører
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 og sørger for effektiv gjennomføring av generalforsamling.

### Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne og protokollfører

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av av minst en eier til å signere protokollen og en protokollfører.

### Forslag til vedtak

Jarle Krokås Andresen foreslås som protokollvitne og Ajay aul Singh som protokollfører.

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. 5899 - Årsrapport Ostmann Borettslag.pdf
- 2. 5899 Ostmann Borettslag.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

I mangel på kandidater som ønsker å bidra i styret, har det sittende styret tatt ansvar og blir sittende et år til.

Styremedlem Teodor Christopher Arouni har flyttet og det foreslås at varamedlem Karl Trygve Kalleberg går inn som styremedlem og tar hans rolle.

### Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Bakken



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Uldal
- Karl Trygve Kalleberg
- Sumeet Singh



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Håvard Bakken	Osterhaus' Gate 21 B
Styremedlem	Teodor Christopher Arouni	Osterhaus' Gate 21 D L.101
Styremedlem	Jon Inge Buli	Vollsveien 122 A
Styremedlem	Sumeet Singh Sanghera	Bjørnheimveien 8 B
Styremedlem	Andre Uldal	Osterhaus' Gate 21 B
Varamedlem	Martine Fiksdal	Osterhaus' Gate 21 C
Varamedlem	Karl Trygve Kalleberg	Osterhaus' Gate 21 B

I forbindelse med at Teodor Christopher Arouni flyttet ut av Ostmann Borettslag 1. november 2023, trådte Karl Trygve Kalleberg inn for han i styret.

### 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Har det blitt avholdt 5 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 Byrådssekretæren
- Dialog med andre boligselskaper i nabolaget og skrevet uttalelse ifm. saker som angår nabolaget
- Gjennomført to dugnader
- Opprettholdt dialog med leietaker i næringslokalene våre
- Forhandlet nye avtaler på vegne av borettslaget bl.a. med forsikringsselskap, renhold m.m.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er i samsvar med budsjett.

Driftskostnadene er iht. budsjett. Det er brukt noe mer konsulentbistand i form av juridisk kompetanse for å løse interne saker i borettslaget, spesielt knyttet til PBE-saken.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 15 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 695 751</b>	<b>3 072 556</b>	<b>2 695 751</b>	<b>2 394 293</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 131 180	1 302 351	1 366 140	782 040
Tilbakeføring av avskrivning	14	19 833	19 833	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-59 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 452 472	-1 639 489	-1 555 000	-1 142 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-301 458</b>	<b>-376 805</b>	<b>-188 860</b>	<b>-359 960</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 394 292</b>	<b>2 695 751</b>	<b>2 506 891</b>	<b>2 034 333</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 752 102	3 115 236		
Kortsiktig gjeld		-357 810	-419 485		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 394 292</b>	<b>2 695 751</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 909 788	3 481 428	3 909 000	3 909 000
Andre inntekter	3	94	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 909 882</b>	<b>3 481 428</b>	<b>3 909 000</b>	<b>3 909 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-9 870	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-70 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-19 833	-19 833	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 791	-10 419	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 035	-85 600	-90 300	-95 000
Konsulenthonorar	7	-152 098	-75 376	-90 000	-115 000
Drift og vedlikehold	8	-140 229	-131 541	-150 000	-175 000
Forsikringer		-482 372	-417 063	-420 000	-530 000
Kommunale avgifter	9	-263 944	-224 615	-257 000	-302 000
Energi/fyring		-42 040	-43 992	-45 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 751	-126 201	-121 000	-121 000
Andre driftskostnader	10	-67 175	-150 832	-160 100	-90 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 441 730</b>	<b>-1 365 342</b>	<b>-1 409 860</b>	<b>-1 544 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 468 152</b>	<b>2 116 086</b>	<b>2 499 140</b>	<b>2 364 040</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	112 609	55 598	0	50 000
Finanskostnader	12	-1 449 581	-869 333	-1 133 000	-1 632 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 336 972</b>	<b>-813 735</b>	<b>-1 133 000</b>	<b>-1 582 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 131 180</b>	<b>1 302 351</b>	<b>1 366 140</b>	<b>782 040</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 131 180	1 302 351		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	48 875 200	48 875 200
Tomt		6 664 800	6 664 800
Andre varige driftsmidler	14	19 833	39 667
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 559 833</b>	<b>55 579 667</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		45 786	754
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 953
Driftskonto OBOS-banken		315 467	583 709
Sparekonto OBOS-banken		2 390 850	2 527 821
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 752 102</b>	<b>3 115 236</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 311 936</b>	<b>58 694 902</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 10 000		340 000	340 000
Opptjent egenkapital		15 421 251	14 290 070
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 761 251</b>	<b>14 630 070</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	28 077 875	29 530 347
Borettsinnskudd	16	14 115 000	14 115 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>42 192 875</b>	<b>43 645 347</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 258	102 803
Leverandørgjeld		12 383	87 349
Påløpte renter		141 259	104 469
Påløpte avdrag		112 910	124 934
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>357 810</b>	<b>419 485</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 311 936</b>	<b>58 694 902</b>
Pantstillelse	17	55 240 000	55 240 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.06.2024

Styret i Ostmann Borettslag

Håvard Bakken/s/ Jon Inge Buli/s/ Sumeet Singh Sanghera/s/

Andre Uldal/s/ Teodor Christopher Arouni/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

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

**FORDRINGER**

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

de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Lån II	1 923 432
Felleskostnader	1 413 492
Forretningslokale	400 524
Lån leiligheter	171 804
Eiendomsskatt	536
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 909 788</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonsgebyr	94
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>94</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 791.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-85 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 831
Terje Foss AS	-11 250
Sivark	-47 767
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-152 098</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 600
Drift/vedlikehold VVS	-9 383
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 989
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 759
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-140 229</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 997
Vann- og avløpsavgift	-126 945
Renovasjonsavgift	-129 003
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-263 944</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 783
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 064
Vaktmestertjenester	-21 266
Renhold ved firmaer	-26 432
Andre fremmede tjenester	-2 007
Andre kontorkostnader	-775
Telefon, annet	-88
Bankgebyr	-2 761



---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -67 175**

---

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 484
Renter av sparekonto i OBOS-banken	63 029
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 338
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 758
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>112 609</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 266 580
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-26 352
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-156 547
Renter på leverandørgjeld	-102
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 449 581</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 2006	48 875 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>48 875 200</b>

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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2022	59 500
Avskrevet tidligere	-19 833
Avskrevet i år	-19 833
	19 833
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>19 833</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -19 833**

---

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 22 år.

	-28 294	
Opprinnelig 2020	525	
Nedbetalt tidligere	2 703 958	
Nedbetalt i år	804 902	
		-24 785
		665

**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2011

-5 743 521

Nedbetalt tidligere

4 959 360

Nedbetalt i år

547 603

-236 558

**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020

-3 490 900

Nedbetalt tidligere

335 281

Nedbetalt i år

99 967

-3 055 652

**-28 077****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****875****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

-14 115

Opprinnelig 2007

000

**-14 115****SUM BORETTINNSKUDD****000****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

14 115 000

Pantelån

28 077 875

Påløpte avdrag

112 910

**TOTALT****42 305 785**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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](mailto: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

2023 - 2024	Utskiftning av brannslukningsutstyr	i alle andeler
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	



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i OSTMANN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OSTMANN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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 avvirket.

## 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)

Pemneo Dokumentnøkkel: EUG3L-SKNYW-E1E06-SXFFU-7ZY1T-51XYM



# 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

2024-06-19 13:36:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EUG3L-SKNYW-E1E06-SYTFU-7ZY1T-51XYM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

20 av 23

5899 Ostmann Borettslag.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 25.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.06.24

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>Ajay Paul Singh er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne og protokollfører</b></p> <p>Jarle Krokås Andresen foreslås som protokollvitne og Ajay aul Singh som protokollfører.</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)

Håvard Bakken

Styremedlem (kun 3 skal velges)

André Uldal

Karl Trygve Kalleberg

Sumeet Singh



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.