



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 052 017
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 6
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 181 303	1 118 268
Sum inntekter		1 181 303	1 118 268
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	80 716
Annen driftskostnad		578 500	566 068
Sum kostnader		658 370	646 784
Driftsresultat		522 933	471 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		750	1 836
Sum finansinntekter		750	1 836
Annen finanskostnad		168 890	193 091
Sum finanskostnader		168 890	193 091
Netto finans		-168 140	-191 255
Ordinært resultat før skattekostnad		354 793	280 229
Ordinært resultat etter skattekostnad		354 793	280 229
Årsresultat		354 793	280 229
Totalresultat		354 793	280 229
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		354 793	280 229
Sum overføringer og disponeringer		354 793	280 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 061	
Sum fordringer		63 061	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		810 018	771 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		810 018	771 694
Sum omløpsmidler		873 079	771 694
SUM EIENDELER		873 079	771 694

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 307 084	4 661 877
Sum opptjent egenkapital		-4 307 084	-4 661 877
Sum egenkapital		-4 307 084	-4 661 877
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 116 821	5 343 904
Sum annen langsiktig gjeld		5 116 821	5 343 904
Sum langsiktig gjeld		5 116 821	5 343 904
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		953	935
Leverandørgjeld		62 389	30 774
Annen kortsiktig gjeld			57 958
Sum kortsiktig gjeld		63 342	89 667
Sum gjeld		5 180 163	5 433 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 079	771 694



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256712

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 052 017
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 6
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 977 052 017
SAMEIET TONSENHAGEN 6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 181 303	1 118 268
Sum inntekter		1 181 303	1 118 268
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	80 716
Annen driftskostnad		578 500	566 068
Sum kostnader		658 370	646 784
Driftsresultat		522 933	471 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		750	1 836
Sum finansinntekter		750	1 836
Annen finanskostnad		168 890	193 091
Sum finanskostnader		168 890	193 091
Netto finans		-168 140	-191 255
Ordinært resultat før skattekostnad			
		354 793	280 229
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		354 793	280 229
Årsresultat		354 793	280 229
Totalresultat		354 793	280 229
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		354 793	280 229
Sum overføringer og disponeringer		354 793	280 229



Organisasjonsnr: 977 052 017
SAMEIET TONSENHAGEN 6

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 061	
Sum fordringer		63 061	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		810 018	771 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		810 018	771 694
Sum omløpsmidler		873 079	771 694
SUM EIENDELER		873 079	771 694
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 307 084	4 661 877
Sum opptjent egenkapital		-4 307 084	-4 661 877



Sum egenkapital	-4 307 084	-4 661 877
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 116 821	5 343 904
Sum annen langsiktig gjeld	5 116 821	5 343 904
Sum langsiktig gjeld	5 116 821	5 343 904
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	953	935
Leverandørgjeld	62 389	30 774
Annen kortsiktig gjeld		57 958
Sum kortsiktig gjeld	63 342	89 667
Sum gjeld	5 180 163	5 433 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	873 079	771 694



Organisasjonsnr: 977 052 017
SAMEIET TONSENHAGEN 6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Tonsenhagen 6 Sameie

28. mars 2022

Selskapsnummer: 1079





Velkommen til årsmøte i Tonsenhagen 6 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. mars 2022 kl. 17:30, Velhuset på Tonsenhagen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Konstituering - Valg av møteleder
4. Konstituering - Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Varmekabler i gangbane
7. Referat i Vibbo
8. Godtgjørelser - Honorar til styret
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tonsenhagen 6 Sameie



Sak 1

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at representant fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Ann-Magritt Holøs som møteleder.



Sak 4

Konstituering - Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

_____ og _____ velges som protokollvitner.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021. Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2021 med årsresultat og revisorsberetning. Styret foreslår at årsrapporten tas til etterretning, at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2021 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1079 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Varmekabler i gangbane

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det legges varmekabler med sensorer som styrer bruken ut fra temperatur og nedbør. Styret har to alternative forslag til vedtak.

Legging av varmekabler vil medføre behov for lån og/eller økt husleie.

a) Det legges varmekabler i gangbane ca. 60 cm bredde fra fra utgang 21 og ned til Ragna Nielsens vei på sydsiden av blokka. I tillegg legges det varmekabler ned til Ragna



Nielsens vei på nordsiden av blokka. Pris for installasjon inkl. asfaltarbeid er kr 361 000 eks MVA (kr 450 000 inkl. MVA)

b) Det legges varmekabler i gangbane ca. 60 cm bredde fra utgang 21 på sydsiden av blokka og ned til Ragna Nielsens vei. Pris for installasjon inkl. asfaltarbeid er ca. kr 304 000 eks MVA (kr 380 000 inkl. MVA) i mai 2021.

Forslag til vedtak 1

a) Det legges varmekabler i gangbane ca. 60 cm bredde fra fra utgang 21 og ned til Ragna Nielsens vei på sydsiden av blokka. I tillegg legges det varmekabler ned til Ragna Nielsens vei på nordsiden av blokka. Pris for installasjon inkl. asfaltarbeid er kr 361 000 eks MVA (kr 450 000 inkl. MVA)

Forslag til vedtak 2

b) Det legges varmekabler i gangbane ca. 60 cm bredde fra utgang 21 på sydsiden av blokka og ned til Ragna Nielsens vei. Pris for installasjon inkl. asfaltarbeid var ca. kr 170 000 eks MVA (kr 212 500 inkl. MVA) i mai 2021. Styret venter på å få en oppdatert pris på dette.

Sak 7

Referat i Vibbo

Forslag fremmet av:

Hanne Lene Schistad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

hei

Ønsker at styret skal bruke Vibbo mer, til å legge inn møtereferat fra Styret og saker som de jobber med, ikke bare som en oppstilling ved årsmøtet. Eller hvis man har utfordringer rundt søppel feks. Info i forhold til vaskeriet er et bra eksempel som lagt ut fra styret.

Dette er både til info og hjelp til varamedlemmer, og løfte interessen og kommunikasjon blant nye og gamle beboere i blokka.

Det vil også være til hjelp når man har nye styre og varamedlemmer at vi har historikken på et sted.

Styrets innstilling



Styret mener at det ikke bør være noen praksis på at referat fra styremøter legges ut på Vibbo, da disse kan omhandle konfidensiell/privat informasjon. Styret vil allikevel bli bedre på å legge ut generell informasjon på Vibbo.

Forslag til vedtak

Møtereferat (trenger ikke være noen lang avhandling) legges inn i Vibbo etter at møter er avholdt og info fra styret om aktuelle tema.

Sak 8

Godtgjørelser - Honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Styrets innstilling

Styret foreslår at godtgjørelsen for styreperioden 2021-2022 settes til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2021-2022 settes til kr 70 000.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Guro Hemseth

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bendik Stubstad Henriksen
- Elisabeth Bø

Valg av 1 medlem valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomité:

- Hanne Lene Schistad



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Monica Eriksen	Ragna Nielsens Vei 17
Styremedlem	Kaia Helene Fure	Ragna Nielsens vei 17
Styremedlem	Ole Henning Sommerfelt	Ragna Nielsens Vei 19
Varamedlem	Elisabeth Bø	Ragna Nielsens vei 19
Varamedlem	Bendik Stubstad Henriksen	Ragna Nielsens vei 19

Valgkomiteen

Hanne Lene Schistad Ragna Nielsens vei 19

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Tonsenhagen 6 Sameie

Sameiet består av 27 seksjoner.

Tonsenhagen 6 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977052017, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Ragna Nielsens Vei 17,19
Ragna Nielsens Vei 21

Gårds- og bruksnummer:
85 138

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tonsenhagen 6 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Vi har i året som har gått gjennomført 7 styremøter.

Det har ikke vært noen store saker men vi jobber med å få landet anbudene på de forskjellige forslagene til legging av varmekabler. Det har ikke vært lett å få respons hos seriøse aktører.

Styret har hatt jevnlig kontakt med Elotec, de som tar seg av service på brannvarslingsanlegget. Pga bl.a. covid har det til tider vært ventetid for å få hjelp til å drifte anlegget. Styret kommer til å forsøke å foreta batteribytte på varslere for å redusere behovet for service fra Elotec. Vi har jobbet med å få gode rutiner på HMS og styret har gått HMS runde i fellesarealene. Styret har delt ut brikker og info i forbindelse med omlegging av betaling og bestillingssystemet i fellesvaskeriene.

Etter at det ble oppdaget sølvkre i alle tre leiligheten i underetasjen og små forekomster i fellesarealene i kjellerne fikk styret i samarbeid med eierne av nevnte leiligheter gjennomført sanering. Godt gjennomført og takk til eierne for velvilje til å ta dette i felleskap. Styret har foretatt innkjøp og beplantning på utearealet. Vi og et par beboere har stått for mesteparten av stell og vanning, dette tar mye tid når det faller på så få og styret har et ønske om at flere melder seg til tjeneste for å holde det pent og trivelig på vårt uteområde. Det ble gjennomført dugnad på vår og høst og det gis ros for godt oppmøte. Folk kommer ut å bidrar og stemningen er god. Det er en fin måte å bli litt kjent med naboene på og bidra til at det blir pent rundt på eiendommen vår.

Styreleder sitter også i styret i Tonsenhagen Rødberget som binder sammen alle sameiene i området. Det holdes jevnlig møter, ca. en gang i måneden, som omhandler hele området vårt. Det har bl.a vært omlegging av bestilling og betalingssystemene i fellesvaskerier og forvaltning av felles grøntområder, belysning på gangveier, kontakt med garasjelagene, vaktmestertjenesten mm.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 181 303**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **658 370**.

Resultat

Årets resultat på kr **354 793** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **809 737**.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000 til normalt vedlikehold. Kr 180 000 av disse er beregnet til elektro.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 000, mot budsjettert kr 3 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tonsenhagen 6 Sameie.

Lån

Tonsenhagen 6 Sameie har lån i OBOS-banken. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8Z7AF-XJM2L-YVEGY-YKA86-H75HE-MP04G



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-02-27 06:47:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8Z7AF-XJM2L-YVEGY-YKA86-H75HE-MP04G

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).

Vedlegg 1

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/validate>



SAMEIET TONSENHAGEN 6
ORG.NR. 977 052 017, KUNDENR. 1079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 174 272	1 118 268	1 174 000	1 233 000
Andre inntekter	3	7 031	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 181 303	1 118 268	1 174 000	1 233 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-10 716	-10 716	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 836	-7 504	-8 500	-8 500
Andre honorarer		0	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-64 545	-62 845	-64 500	-66 500
Konsulenthonorar	7	-7 826	-8 413	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-41 977	-73 224	-159 200	-230 000
Forsikringer		-60 860	-58 934	-62 000	-64 000
Kommunale avgifter	9	-171 370	-169 103	-178 000	-176 000
Kostnader sameie	16	-89 028	-65 331	-85 000	-85 000
Energi/fyring		-14 786	-1 563	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 155	-56 727	-67 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-62 116	-56 424	-47 000	-47 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-658 370	-646 784	-792 916	-868 570
DRIFTSRESULTAT		522 933	471 484	381 084	364 430
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	750	1 836	0	0
Finanskostnader	12	-168 890	-193 091	-168 000	-158 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-168 140	-191 255	-168 000	-158 000
ÅRSRESULTAT		354 793	280 229	213 084	206 430
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		354 793	280 229		



SAMEIET TONSENHAGEN 6 ORG.NR. 977 052 017, KUNDENR. 1079

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Energiavregning	15	63 061	0
Driftskonto OBOS-banken		462 889	425 315
Sparekonto OBOS-banken		347 129	346 379
SUM OMLØPSMIDLER		873 079	771 694
SUM EIENDELER		873 079	771 694
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 307 084	-4 661 877
SUM EGENKAPITAL		-4 307 084	-4 661 877
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 116 821	5 343 904
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 116 821	5 343 904
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 389	30 774
Påløpte renter		953	935
Energiavregning		0	37 176
Annen kortsiktig gjeld		0	20 782
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 342	89 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 079	771 694
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	793 668	387 663

Oslo, 25.02.2022
Styret i Sameiet Tonsenhagen 6

Monica Eriksen /s/

Kaia Helene Fure /s/

Ole Henning Sommerfelt /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Husleie	1 174 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 174 272

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

BBL Inkasso	525
Forsikring	6 506
SUM ANDRE INNETEKTER	7 031

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 836.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 826
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-7 826
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-2 106
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 762
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-15 547
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-562
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-41 977
---------------------------------	----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-113 672
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-57 698
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-171 370
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 990
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 500
-----------------------------	--------

Driftsmateriell	-700
-----------------	------

Lyspærer og sikringer	-2 371
-----------------------	--------

Renhold ved firmaer	-28 773
---------------------	---------

Trykksaker	-1 474
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
--------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-1 635
-----------------------	--------

Porto	-951
-------	------

Kontingenter	-2 700
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 868
--------------------	--------

Velferdskostnader	-3 654
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 116
----------------------------------	----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	750
------------------------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER	750
----------------------------	------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-168 890
--------------------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-168 890
----------------------------	-----------------

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-6 098 669
Nedbetalt tidligere	754 765
Nedbetalt i år	227 083
	-5 116 821

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-5 116 821**

NOTE: 15**ENERGI AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -96 900

SUM INNTEKTER **-96 900**

KOSTNADER

Strøm 161 397

SUM KOSTNADER **161 397**

Uoppgjorte avregninger -1 436

SUM ENERGI AVREGNING **63 061**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2,945 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet.

«Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget» eies av 21 ulike sameier i området. Formålet til selskapet er hovedsakelig drift og vedlikehold av fellesarealer, vaskerier og tidligere fyrhus, samt organisering av vaktmestertjenestene.

Felleskostnader knyttet til eierposten finner man i resultatet under linjen "Kostnader sameie".

Andelen av egenkapitalen tilknyttet andelen i Tonsenhagen/Rødberget er ikke innarbeidet i regnskapet, men er medtatt og innberettet i tredjepartsopplysningene til Skatteetaten. Regnskapet til Tonsenhagen/Rødberget kan fås ved å henvende seg til styret.



Annem informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret kan kontaktes på tonsenhagen6@styrommet.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget har ansvaret for vaktmestertjenestene for alle sameiene på Tonsenhagen. Vaktmestertjenesten utføres av tre vaktmestere. Disse har ansvar for bl.a. driften av vaskeriene, oppsyn med fyringsanleggene, gressklipping, snømåking og søppeltømming. Vaktmestrene plikter iht instruks å bistå sameierne når det oppstår feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, f. eks. vannlekkasje. Øvrige reparasjonsarbeider i leiligheter, som eksempelvis elektriker-arbeid, er vaktmestrene uvedkommende.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590412. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Tonsenhagen 6 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

Tonsenhagen 6 Sameie er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 28.03.22

Selskapsnummer: 1079 **Selskapsnavn:** Tonsenhagen 6 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.