



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 124  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 11  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 627 837	1 316 278
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 627 837</b>	<b>1 316 278</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 380 429	1 078 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 483 119</b>	<b>1 180 693</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>144 718</b>	<b>135 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 040	605
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 040</b>	<b>605</b>
Annen finanskostnad		39 472	35 845
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 472</b>	<b>35 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-38 432</b>	<b>-35 240</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>106 286</b>	<b>100 345</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>106 286</b>	<b>100 345</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>106 286</b>	<b>100 345</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>106 286</b>	<b>100 345</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		106 286	100 345
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>106 286</b>	<b>100 345</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 000	7 000
Sum anleggsmidler		7 000	7 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 714	35
Sum fordringer		3 714	35
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		549 487	857 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 487	857 724
Sum omløpsmidler		553 201	857 759
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>560 201</b>	<b>864 759</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		359 426	465 712
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-359 426</b>	<b>-465 712</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-359 426</b>	<b>-465 712</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		729 632	853 562
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>729 632</b>	<b>853 562</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>729 632</b>	<b>853 562</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		250	187
Leverandørgjeld		140 881	8 043
Annen kortsiktig gjeld		48 863	468 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>189 994</b>	<b>476 909</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>919 626</b>	<b>1 330 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>560 201</b>	<b>864 759</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360010

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 124  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 11  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 975 437 124  
SAMEIET TONSENHAGEN 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 627 837	1 316 278
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 627 837</b>	<b>1 316 278</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 380 429	1 078 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 483 119</b>	<b>1 180 693</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>144 718</b>	<b>135 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 040	605
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 040</b>	<b>605</b>
Annen finanskostnad		39 472	35 845
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 472</b>	<b>35 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-38 432</b>	<b>-35 240</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>106 286</b>	<b>100 345</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>106 286</b>	<b>100 345</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>106 286</b>	<b>100 345</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>106 286</b>	<b>100 345</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		106 286	100 345
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>106 286</b>	<b>100 345</b>



Organisasjonsnr: 975 437 124  
SAMEIET TONSENHAGEN 11

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 000	7 000
Sum anleggsmidler		7 000	7 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 714	35
Sum fordringer		3 714	35
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		549 487	857 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 487	857 724
Sum omløpsmidler		553 201	857 759
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>560 201</b>	<b>864 759</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		359 426	465 712



Sum opptjent egenkapital	-359 426	-465 712
Sum egenkapital	-359 426	-465 712
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	729 632	853 562
Sum annen langsiktig gjeld	729 632	853 562
Sum langsiktig gjeld	729 632	853 562
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	250	187
Leverandørgjeld	140 881	8 043
Annen kortsiktig gjeld	48 863	468 679
Sum kortsiktig gjeld	189 994	476 909
Sum gjeld	919 626	1 330 471
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>560 201</b>	<b>864 759</b>



Organisasjonsnr: 975 437 124  
SAMEIET TONSENHAGEN 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

1072 Sameiet Tonsenhagen 11





## Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 11

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 21. mars 2023 kl. 18.00 i Tonsenhagen Velhus, store rom.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tonsenhagen 11 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 11  
avholdes tirsdag 21. mars 2023 kl. kl. 18.00 i Tonsenhagen Velhus, store rom.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – Tillegg under pkt. 8-8 (2)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen for 2 år

Oslo, 20.02.2023

Styret i Sameiet Tonsenhagen 11

Kari Synnes/s/

Rigmor Brinchmann/s/

Ragnhild Haugland/s/

Ylva Vorkinn/s/

Jan Erik Wang/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kari Synnes	Rødbergveien 37
Styremedlem	Rigmor Brinchmann	Rødbergveien 39
Styremedlem	Ragnhild Haugland	Rødbergveien 41
Styremedlem	Ylva Vorkinn	Rødbergveien 43
Styremedlem	Jan Erik Wang	Rødbergveien 39

### Valgkomiteen

Cecilie Brinck Boholm	Rødbergveien 37
Alexander Eidsæther	Rødbergveien 37
Anna Lisa Westerfjell	Rødbergveien 39

### 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 Sameiet Tonsenhagen 11

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975437124, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Rødbergveien 35,37,39,  
Rødbergveien 41,43

Gårds- og bruksnummer:  
85 124

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

Sameiet Tonsenhagen 11 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2022

Sameiets sameiermøte ble avholdt 21 april. 14 seksjonseiere med 5 fullmakter på sameiermøtet ble totalt 19 stemmeberettigede. Styret har avholdt 7 styremøter i perioden. I tillegg har vi hatt uformelle befaringer og en del samtaler på telefon. Vi har vært representert på alle møtene i regi av Fellesstyret for Sameiene på Tonsenhagen/Rødberget.

Det er gjennomført 2 dugnader i sameiet. På grunn av garasjebygging ble høstdugnaden gjennomført uten containere. Vi er takknemlig over at vi har så godt oppmøte på dugnadene. Det er en fin måte å bli kjent med naboene på. Det er så mange som gjør så stor innsats gjennom hele sesongen at hagen blomstrer stadig frodigere, og selve arbeidet på dugnaden blir helt overkommelig. Det er lov å konsentrere seg om maten og praten. Vi er også glade for plantekassene som dukker opp. Arbeidet med å etablere en blomstereng på den rufsete haugen nær Rødbergveien går sin gang. Det tar flere år å få en fin eng, så vi takker for tålmodighet. Vi samarbeider med Kristina Bjureke (botanisk museum) om dette.

Vi følger opp nødvendig vedlikehold som rensing av sluk, vask av fellesrom og oppganger.

Med noen års mellomrom har vi større brannøvelser. Nå er vi i en mellomperiode der vi hver september gjennomgår branntavlene for dem som føler seg usikre på å operere dem når alarmen går.

Vi gjennomfører EI- kontroller og følger opp faste avtaler som trappevask, vindusvask og den årlige kontrollen av brannvarsling og brannslukkingsapparatene i fellesrom og andre forefallende vedlikeholdsoppgaver.

Nytt nøkkelsystemet er på plass. Nå får alle tilgang til treningsrommet under 35/37. i Det er satt ut sprit og annet renholdsutstyr der og brukerne får ansvar for renholdet. Det er likeledes tilgang til utstysrommet kjeller 39/41.

Arbeidet med å etablere ladepunkt i forbindelse med garasjebyggingen ble resultatløst. Det ligger ikke til rette for å etablere ladepunkt i bakken vår bla fordi det er for mye nedgravd i bakken, og der vi kunne gravd får vi ikke lov, det er ikke vår grunn. Foreløpig er det mye ledig kapasitet i Selvbyggerveien.

Vi har fått en vurdering på ytterdørene og forstår at de kan være modne for utskiftning. På grunn av den økonomiske situasjonen avventer vi noe (se årsberetning).



## Årsberetning

### Nærmere om regnskapet for 2022

I regnskapet har regnskapsfører lagt inn forklaringer til regnskapet, i form av noter. I tillegg til disse notene, vil styret her kommentere enkelte forhold ved regnskapet som det er naturlig at beboerne kan ha spørsmål om.

Det regnskapsførte resultatet for 2022 var ca. 106 000 kr. Dette beløpet inkluderer ikke avdrag på lån, som var ca. 124 000 kr i 2022. Det vil si at ved utgangen av 2022 hadde sameiet ca. 18 000 kr mindre i tilgjengelige midler (disponible penger på konto) enn ved starten på året.

Det regnskapsførte beløpet på posten «Innkrevde felleskostnader» er vesentlig høyere enn budsjettet. Det er fordi styret økte felleskostnadene fra august 2022, fordi vi så at sameiets utgifter økte mer enn vi hadde tatt høyde for da budsjettet ble utarbeidet.

Den største utgiftsposten i regnskapet er «Drift og vedlikehold», som er på ca. 467 000 kr. I 2022 har sameiet skiftet alle låsene til fellesarealene (systemlåsene). Dette kostet ca. 390 000 kr, og utgjør hoveddelen av det regnskapsførte beløpet på denne posten. I tillegg var den noen mindre utgifter på samme post knyttet til årlig service på brannalarmanlegget, installasjon av varmtvannsmåler for sameiet, reparasjon av en lekkasje, skifting av lypærer og dugnad.

I 2022 økte sameiets lånerente betydelig, fra 4 til 6,5 prosent (nominell). Dette er årsaken til at regnskapsførte finanskostnader er høyere enn budsjettet.

### Nærmere om budsjettet for 2023

På grunn av den høye prisveksten i samfunnet, øker også sameiets utgifter. I oktober, da styret utarbeidet forslag til budsjett for 2023, hadde prisveksten det siste året vært på 7,5 prosent. Det var grunn til å tro at sameiets faste utgifter ville øke omtrent tilsvarende.

Styret valgte derfor å øke fellesutgiftene med 7 prosent for 2023.

I forbindelse med økningen i fellesutgiftene, la styret ut en nyhetssak på Vibbo 19. november med informasjon om hvilke konkrete utgiftsøkninger vi forventet i 2023, som vi gjengir deler av her:

- If har varslet at forsikringspremien vil stige med minst 7 prosent
- Oslo kommune har i sitt budsjettforslag lagt til grunn en økning i kommunale avgifter: 12 prosent økning i renovasjonsavgiften og 23,4 prosent økning i vann- og avløpsavgiften.
- Obos har varslet at forretningsførerhonoraret vil bli justert i samsvar med generell lønns- og prisutvikling
- Vi forventer at andre faste utgifter også vil bli justert i samsvar med prisveksten, for eksempel tv/internett og fellesutgifter til Tonsenhagen vel
- Lånerenten har det siste året økt fra 4 prosent til 6 prosent
- Strøm- og fjernvarme (varmtvann går nå over fellesutgiftene) vet vi ikke hvordan vil utvikle seg i 2023, men prisstigningen det siste året har vært stor. Når vi sammenligner fjernvarmeavregningen for 2020/2021 med perioden 2021/2022, så har pris per kwh økt med nesten 80 prosent. Sameiet får strømstøtte, men prisøkningen er likevel betydelig.
- Dersom det blir behov for vedlikehold i 2023, så vil dette også være mye dyrere enn før, ettersom material- og lønnskostnader også har økt
- Når det gjelder trappevask, så har prisen økt også her. På ett år har prisen økt med 42 prosent, blant annet fordi vi måtte bytte firma når det gamle ga seg. Sameiet betaler nå 6 375 i måneden, som er det vi justerer satsen til.



- Når det gjelder innbetaling til A konto oppvarming, så ser vi av siste avregning at det er behov for å øke satsene her også. For perioden 2021/2022 var det 20 beboere som måtte etterbetale over 96 000 kr til sameiet totalt. Dette er krevende for de det gjelder, og det er krevende økonomisk for sameiet som må legge ut på forskudd for de som har betalt for lite. Her øker vi derfor også satsen med 7 prosent.

For enkelte av budsjettpostene ser vi nå at utgiftsøkningen blir noe høyere enn vi tok høyde for da budsjettet ble laget. Dette gjelder blant annet «Kommunale avgifter», «TV-anlegg/bredbånd» og «Kostnader sameie» (Tonsenhagen/Rødberget fellesstyre). Samtidig forventer vi at utgiftene på posten «Drift og vedlikehold» blir lavere enn budsjettet, fordi vi ikke planlegger med større vedlikehold i 2023. I sum forventer vi derfor et positivt resultat for 2023.

Selv om vi ikke planlegger med større vedlikehold i 2023, så ser vi at det trolig er behov for litt større vedlikehold i et tre-års perspektiv. For eksempel ser vi at det vil være behov for å skifte ut ytterdørene, og dette vil trolig koste mer enn det sameiet har mulighet til å budsjettere med for ett enkelt år, gitt dagens inntektsnivå, uten å ta opp ytterligere lån. Vi velger derfor å sette av litt ekstra til vedlikehold allerede i 2023, for å redusere behovet for en brå økning i fellesutgiftene det året vedlikeholdet skal gjennomføres. Dette setter også sameiet bedre i stand til å kunne håndtere uforutsette utgifter.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten 14 for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene. Varmtvann gikk inn i felleskostnadene i februar 2022, grunnet at varmtvann ikke lenger skulle avregnes av Ista.

Samt økning av felleskostnaden og trappevask fra 1. august 2022.

Økte energikostnader har påvirket sameiets likviditet i 2022.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 370 207**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 11.

### Lån

Sameiet Tonsenhagen 11 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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene, 7 % økning A konto oppvarming, 13,84 % økning av trappevask og 25,58 % økning av fryseboks fra 1. januar 2023.

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 11

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 11.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 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 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

*Penneo document key: GB7G7-5M8HY-G006H-CKPCP-YB7ND-5N0A6*



**SAMEIET TONSENHAGEN 11**  
**ORG.NR. 975 437 124, KUNDENR. 1072**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 623 860	1 309 978	1 386 000	1 809 000
Andre inntekter	3	3 977	6 300	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 627 837</b>	<b>1 316 278</b>	<b>1 386 000</b>	<b>1 809 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 530	-6 579	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-75 340	-73 005	-75 200	-80 000
Konsulenthonorar		0	-2 562	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-467 382	-179 891	-430 000	-350 000
Forsikringer		-183 564	-173 439	-188 000	-197 000
Kommunale avgifter	8	-271 786	-261 835	-268 000	-313 000
Kostnader sameie	17	-128 088	-123 048	-115 000	-130 000
Energi/fyring		-64 393	-78 278	-80 000	-98 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 161	-86 160	-89 000	-89 000
Andre driftskostnader	9	-96 184	-93 206	-84 700	-107 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 483 119</b>	<b>-1 180 693</b>	<b>-1 452 900</b>	<b>-1 487 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>144 718</b>	<b>135 585</b>	<b>-66 900</b>	<b>322 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 040	605	0	0
Finanskostnader	11	-39 472	-35 845	-31 000	-26 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-38 432</b>	<b>-35 240</b>	<b>-31 000</b>	<b>-26 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>106 286</b>	<b>100 345</b>	<b>-97 900</b>	<b>296 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		106 286	100 345		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	12	7 000	7 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	35
Andre kortsiktige fordringer	13	1 875	0
Energiavregning	16	1 839	0
Driftskonto OBOS-banken		548 516	594 190
Sparekonto OBOS-banken		970	263 533
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>553 201</b>	<b>857 759</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>560 201</b>	<b>864 759</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-359 426	-465 712
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-359 426</b>	<b>-465 712</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	729 632	853 562
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>729 632</b>	<b>853 562</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 863	20 633
Leverandørgjeld		140 881	8 043
Påløpte renter		250	187
Energiavregning		0	93 256
Annen kortsiktig gjeld		0	354 790
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>189 994</b>	<b>476 909</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>560 201</b>	<b>864 759</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	659 981	793 668

Oslo, 20.02.2023

Styret i Sameiet Tonsenhagen 11

Kari Synnes/s/

Rigmor Brinchmann/s/

Ragnhild Haugland/s/

Ylva Vorkinn/s/

Jan Erik Wang/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.

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

Felleskostnader	1 560 456
Trappevask	60 200
Fryseboks	2 580
Bod	624
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 623 860</b>

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

Nøkler	3 977
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 977</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</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 2021/2022, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 530.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-388 290
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-8 675
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-4 166
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 466
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 955
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-20 244
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-5 586
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-467 382</b>
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-142 562
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-129 224
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-271 786</b>
-------------------------------	-----------------

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

Container	-12 929
-----------	---------

Driftsmateriell	-261
-----------------	------

Lyspærer og sikringer	-8 188
-----------------------	--------

Renhold ved firmaer	-66 215
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-497
--------------------------	------

Andre kontorkostnader	-856
-----------------------	------

Porto	-180
-------	------

Kontingenter	-4 000
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 058
--------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-96 184</b>
----------------------------------	----------------

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	603
Renter av sparekonto i OBOS-banken	437
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 040</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 472
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-39 472</b>

**NOTE: 12****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 40. Pålydende: 175. Balanseført verdi: kr 7 000.

Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett AS har vi ingen opplysninger om.

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota fra Entelios	1 875
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 875</b>

**NOTE: 14****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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-1 000 000
Økning av lån 2015	-1 000 000
Økning av lån 2016	-200 000
Nedbetalt tidligere	1 346 438
Nedbetalt i år	123 930
	<b>-729 632</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-729 632</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -194 336

**SUM INNTEKTER -194 336**

**KOSTNADER**

Fjernvarme 196 175

**SUM KOSTNADER 196 175**

**SUM ENERGIAVREGNING 1 839**

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: 17**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4,044% 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



## INNKOMNE FORSLAG

### Sak A) Vedtektsendring – Tillegg under pkt. 8-8 (2)

Forslagsstiller: Styret

Styret foreslår endringen på bakgrunn av endringer i eierseksjonsloven § 49 som trådte i kraft 1. juli 2021. Formålet med endringen i eierseksjonsloven er å hindre «hyblifisering» til ulempe for resten av sameiet. Bestemmelsen i eierseksjonsloven gjelder uavhengig av om den inntas direkte i vedtektene, men sameiet mener det er hensiktsmessig at den fremgår av vedtektene, på samme måte som øvrige beslutninger nevnt i eierseksjonsloven § 49. Styret foreslår at dette tas inn som bokstav g, og at gjeldende bokstav g, «endring av vedtektene», blir ny bokstav h.

Under pkt. 8-8 om flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet, annet ledd om i hvilke tilfeller det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet får å ta beslutning, foreslår styret at det tilføyes en ny bokstav.

Styret foreslår følgende endring i vedtektene:

*ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.*

**Forslag til vedtak:** Vedtektsendringen godkjennes.

Krever to tredjedels flertall.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Valgkomiteen i Sameiet Tonsenhagen 11 innstilling til styremedlemmer for perioden 2023-2025 og valgkomité for perioden 2023-2025.

**Styre**

Valgkomiteen innstiller følgende som leder av styret, for en periode på to år (2023-25):

Styreleder: Kari Synnes, Rødbergveien 37

Valgkomiteen innstiller følgende to personer til styret, begge for en periode på to år (2023-25):

Styremedlem: Einar Edsberg, Rødbergveien 37

Styremedlem: Helén Thorkildsen Næss, Rødbergveien 37

To styremedlemmer er ikke på valg:

Styremedlem: Ragnhild Haugland (2022-24), Rødbergveien 41

Styremedlem: Ylva Vorkinn (2022-24), Rødbergveien 43

**Valgkomité**

Følgende innstilles på en periode på to år (2023-25):

Valgkomite: Berit Winterhalder, Rødbergveien 43

Valgkomite: Venke Hatleberg, Rødbergveien 35

Følgende er ikke på valg:

Valgkomite: Anna-Lisa Westerfjell (2022-24), Rødbergveien 39.

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 11

Cecilie Brinck Boholm

Alexander Eidsæther

Anna Lisa Westerfjell



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564687. 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](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 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.



1072 Sameiet Tonsenhagen 11

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.