



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 919
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 10
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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 999 773	2 166 481
Sum inntekter		1 999 773	2 166 481
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			102 780
Annen driftskostnad		2 591 278	1 173 877
Sum kostnader		2 676 853	1 362 232
Driftsresultat		-677 080	804 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 947	4 289
Sum finansinntekter		27 947	4 289
Annen finanskostnad		253 940	162 435
Sum finanskostnader		253 940	162 435
Netto finans		-225 993	-158 146
Resultat før skattekostnad		-903 073	646 103
Årsresultat		-903 073	646 103
Totalresultat		-903 073	646 103
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-903 073	646 103
Sum overføringer og disponeringer		-903 073	646 103



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		8 750	8 750
Sum finansielle anleggsmidler		8 750	8 750
Sum anleggsmidler		8 751	8 751
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-3 935
Andre fordringer		24 853	352 999
Sum fordringer		24 853	349 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 549	2 571 846
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 549	2 571 846
Sum omløpsmidler		1 822 402	2 920 911
SUM EIENDELER		1 831 153	2 929 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 356 561	1 453 489
Sum opptjent egenkapital		-2 356 561	-1 453 489
Sum egenkapital		-2 356 561	-1 453 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 959 535	4 121 823
Sum annen langsiktig gjeld		3 959 535	4 121 823
Sum langsiktig gjeld		3 959 535	4 121 823
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 582	1 209
Leverandørgjeld		157 981	91 674
Annen kortsiktig gjeld		32 616	168 444
Sum kortsiktig gjeld		228 179	261 327
Sum gjeld		4 187 714	4 383 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 831 153	2 929 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424547

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 919
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 10
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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 975 433 919
SAMEIET TONSENHAGEN 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 999 773	2 166 481
Sum inntekter		1 999 773	2 166 481
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			102 780
Annen driftskostnad		2 591 278	1 173 877
Sum kostnader		2 676 853	1 362 232
Driftsresultat		-677 080	804 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 947	4 289
Sum finansinntekter		27 947	4 289
Annen finanskostnad		253 940	162 435
Sum finanskostnader		253 940	162 435
Netto finans		-225 993	-158 146
Resultat før skattekostnad		-903 073	646 103
Årsresultat		-903 073	646 103
Totalresultat		-903 073	646 103
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-903 073	646 103
Sum overføringer og disponeringer		-903 073	646 103



Organisasjonsnr: 975 433 919
SAMEIET TONSENHAGEN 10

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		8 750	8 750
Sum anleggsmidler		8 751	8 751
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		24 853	-3 935
Sum fordringer		24 853	352 999
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 549	2 571 846
Sum omløpsmidler		1 822 402	2 920 911
SUM EIENDELER		1 831 153	2 929 662

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 356 561	1 453 489
Sum opptjent egenkapital	-2 356 561	-1 453 489
Sum egenkapital	-2 356 561	-1 453 489
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 959 535	4 121 823
Sum annen langsiktig gjeld	3 959 535	4 121 823
Sum langsiktig gjeld	3 959 535	4 121 823
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 582	1 209
Leverandørgjeld	157 981	91 674
Annen kortsiktig gjeld	32 616	168 444
Sum kortsiktig gjeld	228 179	261 327
Sum gjeld	4 187 714	4 383 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 831 153	2 929 662



Organisasjonsnr: 975 433 919
SAMEIET TONSENHAGEN 10

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. 1071

Sameiet Tonsenhagen 10



Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 10

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:

13. mai 2024 kl. 18:00, Anna Rogstads vei 41 B.

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 i 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 et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Smekklås på dører og bevegelsessensor til lysbrytere i fellesområder
8. Endring av husordensreglenes punkt 4 i indre orden
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tonsenhagen 10



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble representant fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot udekket tap i balansen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 75.000,-.



Sak 7

Smekklås på dører og bevegelsessensor til lysbrytere i fellesområder

Forslag fremmet av:

Berge Stillingen, Anna Rogstads vei 45 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å bedre sikkerheten på adgang til boder og andre fellesområder, kan det installeres smekklås (automatisk låsing av dører når de lukkes) på alle innvendige fellesdører. I tillegg kan det installeres bevegelsessensor til alle lysbrytere som et strømsparende tiltak i alle boder, da beboere stadig forlater disse uten å skru av lyset. Dette vil i tillegg gi rent praktiske gevinster for beboere ved at man "slipper" å låse dører (dørpumper er i tillegg veldig trege) og slukke lys.

Styrets innstilling

Styret innhenter priser og tar en vurdering når det foreligger. Vi har tidligere hatt oppe tilsvarende forslag når det gjelder lys og vurderingen da var at vi ventet til lysene måtte byttes pga. alder.

Forslag til vedtak

Det fremlagte forslaget vedtas.

Sak 8

Endring av husordensreglenes punkt 4 i indre orden

Forslag fremmet av:

Ingar Kastum, Anna Rogstads vei 45 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fremmer her et forslag om endring av punkt 4 på Indre orden

Indre orden

Dagens punkt 4.

Naboer må ikke forstyrres etter kl. 23:00 og fram til kl. 06:30, lørdag/søndag etter kl. 24:00. Ved selskaperligheter som ventes å vare utover natten og som kan forstyrre naboene, må naboene varsles.

Forslag til endring av punkt 4.

Alle former for sjenerende støy fra vaskemaskin, tørketrommel eller høy musikk må ikke forekomme i tidsrommet kl. 23:00 – 07:00, lørdag etter kl. 24:00 – 12:00, på en slik måte at naboene forstyrres.

Ved selskaperligheter som ventes å vare utover natten og som kan forstyrre naboene, må naboene varsles.

Styrets innstilling



Styret anser dagens punkt 4 som dekkende. Styret anser ikke at det er behov for å konkretisere støy i punkt 4. Å forstyrres innebærer alle former for støy uavhengig av kilde.

Forslag til vedtak

Det fremlagte forslaget vedtas.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger som vedlegg til innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Husby	Anna Rogstads Vei 45A
Styremedlem	Tyler Paul Jones	Anna Rogstads Vei 45B
Styremedlem	Anne Skjellerud	Anna Rogstads Vei 41B
Varamedlem	Tommy Ødegård	Anna Rogstads Vei 45 B
Varamedlem	Trond Gribbestad Lund	Anna Rogstads Vei 41B

Valgkomiteen

Liv Hernæs Kvanvig	Anna Rogstads Vei 45A
Ingvild Hedemann Rishøi	Anna Rogstads Vei 41A

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post: tonsenhagen10@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 10

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433919, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 169

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

Sameiet Tonsenhagen 10 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

- Styret har hatt 12 styremøter og 2 møter angående Ista-saken.
- Filmet vann og avløpsrør i og ut av sameiets bygg. Styret har foretatt en grundig vurdering av rørenes tilstand og har konkludert med at vi ikke foretar oss noen inngrep her.
- Parkeringsplasser oppmerket.
- Forhandlinger med Oslo kommune om leie av de 12 nederste parkeringsplassene.
- Ista-saken, tildekning av radiator og mulig registrert overforbruk. Styret har brukt svært mye tid på denne saken siden forrige årsmøte.
- HMS-runder.
- Bortkjøring av søppel/papp og hageavfall.
- Befaring angående planering og asfaltering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 903.073 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt avdrag i 2023 med kr 162.288,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.594.223,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet 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 og 20,3 % for vann- og avløp. 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 Sameiet Tonsenhagen 10.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 10 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader fra januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sameiet Tonsenhagen 10



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TONSENHAGEN 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 806 830 MVA

side 1 av 2



Sameiet Tonsenhagen 10



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

20250525 10:07:00 AM CET

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 808 650 MVA

side 2 av 2



SAMEIET TONSENHAGEN 10
ORG.NR. 975 433 919, KUNDENR. 1071

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 997 148	1 847 016	1 847 000	2 147 280
Andre inntekter	3	2 625	319 465	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 999 773	2 166 481	1 847 000	2 147 280
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	13	0	-102 780	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 889	-10 371	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-93 975	-90 360	-92 000	-99 700
Konsulenthonorar	7	-75 602	-24 557	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-1 363 480	-100 304	-237 500	-291 500
Forsikringer		-166 052	-162 015	-170 000	-183 000
Kommunale avgifter	9	-452 841	-379 727	-436 000	-526 000
Parkeringsplasser		0	0	0	-51 000
Kostnader sameie	18	-189 084	-175 080	-175 000	-199 000
Energi/fyring		-23 091	-31 975	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 150	-107 701	-115 000	-127 000
Andre driftskostnader	10	-95 115	-91 787	-101 700	-119 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 676 853	-1 362 232	-1 478 775	-1 749 475
DRIFTSRESULTAT		-677 080	804 249	368 225	397 805
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 947	4 289	0	0
Finanskostnader	12	-253 940	-162 435	-278 000	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-225 993	-158 146	-278 000	-71 000
ÅRSRESULTAT		-903 073	646 103	90 225	326 805
Overføringer:					
Udekket tap		-903 073	0		
Reduksjon udekket tap		0	646 103		



Sameiet Tonsenhagen 10

SAMEIET TONSENHAGEN 10
ORG.NR. 975 433 919, KUNDENR. 1071

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Aksjer og andeler	14	8 750	8 750
SUM ANLEGGSMIDLER		8 751	8 751
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 254	15 706
Kundefordringer		0	-3 935
Andre kortsiktige fordringer		0	275 731
Energiavregning	17	15 599	61 561
Driftskonto OBOS-banken		986 815	559 532
Sparekonto OBOS-banken		810 734	2 012 314
SUM OMLØPSMIDLER		1 822 402	2 920 911
SUM EIENDELER		1 831 153	2 929 662
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 356 561	-1 453 489
SUM EGENKAPITAL		-2 356 561	-1 453 489
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 959 535	4 121 823
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 959 535	4 121 823
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 616	35 857
Leverandørgjeld		157 981	91 674
Påløpte renter		24 722	1 209
Påløpte avdrag		12 860	0
Annen kortsiktig gjeld		0	132 587
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 179	261 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 831 153	2 929 662

Vedlegg 1

14 av 23

Årsrapport og regnskap 2023.pdf



Sameiet Tonsenhagen 10

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	625 940	659 981

Oslo, 09.04.2024
Styret i Sameiet Tonsenhagen 10

Kristian Husby /s/

Tyler Paul Jones /s/

Anne Skjellerud /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.



Sameiet Tonsenhagen 10

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 914 156
Trappevask	60 000
Ekstra areal	22 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 997 148

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	100
Nøkler	2 525
SUM ANDRE INNTEKTER	2 625

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 75 000,-

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889,-

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 369
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 423
Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune	-59 810
SUM KONSULENTHONORAR	-75 602

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 371
Drift/vedlikehold VVS	-68 426
Drift/vedlikehold elektro	-1 612
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 244 427
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 989
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 328
Kostnader dugnader	-9 327
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 363 480



Sameiet Tonsenhagen 10

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-283 754
Renovasjonsavgift	-169 086
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-452 841

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 732
Renhold ved firmaer	-67 500
Andre fremmede tjenester	-778
Kontor- og datarekvisita	-627
Trykksaker	-384
Andre kontorkostnader	-190
Porto	-80
Kontingenter	-8 500
Bank- og kortgebyr	-3 105
Velferdskostnader	-2 221
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-95 115

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 640
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 420
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	887
SUM FINANSINNTEKTER	27 947

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-253 940
SUM FINANSKOSTNADER	-253 940

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg	
Tilgang 2017	513 906
Avskrevet tidligere	-411 125
Avskrevet i år	-102 780
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-102 780
--------------------------------	-----------------



NOTE: 14

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: 50 Pålydende: 175 Balanseført verdi: 8 750

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

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2022	-4 278 320
Nedbetalt tidligere	156 497
Nedbetalt i år	162 288
	<u>-3 959 535</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 959 535



NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra beboerne juli - desember -241 872

SUM INNETEKTER -241 872

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juli - desember 257 471

SUM KOSTNADER 257 471

SUM ENERGIAVREGNING 15 599

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: 18

GARANTIANSVAR / ANDEL I FELLESANLEGG

Selskapet eier 5,571 % 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.



Sameiet Tonsenhagen 10

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post tonsenhagen10@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596941. 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, blir seksjonseier belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



VALGKOMITEENS INNSTILLING:

A) Valg av styreleder for 2 år:

Aurora Foss

Anna Rogstads vei 41 B

Mobil: 480 62 910

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år:

Jeanette Konstanse Steen

Anna Rogstads vei 43 B

Mobil: 928 71 789

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Kristian Husby

Anna Rogstads vei 45 A

Mobil: 470 18 556

Tommy Ødegård

Anna Rogstads vei 45 B

Mobil: 918 56 167

D) Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Liv Hernæs Kvanvig

Anna Rogstads vei 45 A

Mobil: 997 08 765

Anne Sandertun

Anna Rogstads vei 41 B

Mobil: 975 27 678

T.o. er Anne Skjellerud (Anna Rogstads vei 41 B) ikke på valg i år og sitter som fast styremedlem i ett år til.

Mvh.

Valgkomiteen Sameiet Tonsen 10

v/ Liv H. Kvanvig og Ingvild H. Rishøi



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 1071 Selskapsnavn: Sameiet Tonsenhagen 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.