



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 166 481	1 586 352
Sum inntekter		2 166 481	1 586 352
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		102 780	102 781
Annen driftskostnad		1 173 877	1 374 083
Sum kostnader		1 362 232	1 551 030
Driftsresultat		804 249	35 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 289	180
Sum finansinntekter		4 289	180
Annen finanskostnad		162 435	82 084
Sum finanskostnader		162 435	82 084
Netto finans		-158 146	-81 904
Ordinært resultat før skattekostnad		646 103	-46 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		646 103	-46 581
Årsresultat		646 103	-46 581
Totalresultat		646 103	-46 581
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		646 103	-46 581
Sum overføringer og disponeringer		646 103	-46 581



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	102 781
Sum varige driftsmidler		1	102 781
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		8 750	8 750
Sum finansielle anleggsmidler		8 750	8 750
Sum anleggsmidler		8 751	111 531
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-3 935	380
Andre fordringer		352 999	123 132
Sum fordringer		349 064	123 512
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 571 846	66 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 571 846	66 923
Sum omløpsmidler		2 920 911	190 435
SUM EIENDELER		2 929 662	301 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 453 489	2 099 592
Sum opptjent egenkapital		-1 453 489	-2 099 592
Sum egenkapital		-1 453 489	-2 099 592
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 121 823	2 218 325
Sum annen langsiktig gjeld		4 121 823	2 218 325
Sum langsiktig gjeld		4 121 823	2 218 325
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 209	437
Leverandørgjeld		91 674	37 744
Annen kortsiktig gjeld		168 444	145 051
Sum kortsiktig gjeld		261 327	183 232
Sum gjeld		4 383 150	2 401 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 929 662	301 966



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360011

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 919
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 10
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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: 975 433 919
SAMEIET TONSENHAGEN 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 166 481	1 586 352
Sum inntekter		2 166 481	1 586 352
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		102 780	102 781
Annen driftskostnad		1 173 877	1 374 083
Sum kostnader		1 362 232	1 551 030
Driftsresultat		804 249	35 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 289	180
Sum finansinntekter		4 289	180
Annen finanskostnad		162 435	82 084
Sum finanskostnader		162 435	82 084
Netto finans		-158 146	-81 904
Ordinært resultat før skattekostnad		646 103	-46 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		646 103	-46 581
Årsresultat		646 103	-46 581
Totalresultat		646 103	-46 581
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		646 103	-46 581
Sum overføringer og disponeringer		646 103	-46 581



Organisasjonsnr: 975 433 919
SAMEIET TONSENHAGEN 10

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	102 781
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		8 750	8 750
Sum anleggsmidler		8 751	111 531
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		-3 935	380
Sum fordringer		352 999	123 132
Sum fordringer		349 064	123 512
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 571 846	66 923
Sum omløpsmidler		2 571 846	66 923
Sum omløpsmidler		2 920 911	190 435
SUM EIENDELER		2 929 662	301 966

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 453 489	2 099 592
Sum opptjent egenkapital	-1 453 489	-2 099 592
Sum egenkapital	-1 453 489	-2 099 592
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 121 823	2 218 325
Sum annen langsiktig gjeld	4 121 823	2 218 325
Sum langsiktig gjeld	4 121 823	2 218 325
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 209	437
Leverandørgjeld	91 674	37 744
Annen kortsiktig gjeld	168 444	145 051
Sum kortsiktig gjeld	261 327	183 232
Sum gjeld	4 383 150	2 401 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 929 662	301 966



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



Årsmøte 2023

1071 Sameiet Tonsenhagen 10





Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 10

Velkommen til årsmøte, 07.03.2023 kl. 18:00 i Anna Rogstadsvei 41 B.

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 10 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 10
avholdes 07.03.2023 kl. 18:00 i Anna Rogstadsvei 41 B.

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) Styret ønsker å oppdatere noen av Husordensreglene i sameiet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 17.02.2023
Styret i Sameiet Tonsenhagen 10

Kristian Husby /s/ Tyler Paul Jones /s/ Anne Skjellerud /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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@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.

Utvalg/komiteer

Liv Hernæs Kvanvig, Anna Rogstads Vei 45A 0592 Oslo
Ingvild Hedemann Rishøi, Anna Rogstads Vei 41A 0592 Oslo

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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 8 styremøter.

Luftekanaler i sameiet har blitt undersøkt.

Dialog med Oslo kommune om de nederste 12 parkeringsplassene har blitt igangsatt.

Styret har hatt befaring med Oslo kommune.

Fokus på brannsikkerhet. Lagring i fellesareal - gjennomført kontroll av brannslukningsapparat alle leiligheter (Norsk brannvern). Gjennomgang av avtaler (reduisert pris TRYG forsikring)

Fortsette i 2023: Solcellepanel, asfaltering og oppmerking, drenering, regulering av gjesteplasser, sykkelbod, sikker el-ladeplasser. Sjekk av soilrør.



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 for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes hovedsakelige reduserte vedlikeholdskostnader.

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 2.659.584,-



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 237.500 generelle vedlikeholdskostnader

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. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 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 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 10.

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 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.

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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 75VEJ-00NLI-JVNAS-8CZUW-VJ6EF-MO4FI





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 847 016	1 571 421	1 877 000	1 847 000
Andre inntekter	3	319 465	14 931	300 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 166 481	1 586 352	2 177 000	1 847 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-9 165	-9 165	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-65 000	-65 000	-75 000
Avskrivninger	13	-102 780	-102 781	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 371	-9 150	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 360	-87 560	-91 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-24 557	-43 656	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-100 304	-317 723	-2 152 000	-237 500
Forsikringer		-162 015	-151 641	-163 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-379 727	-364 251	-374 000	-436 000
Kostnader sameie	20	-175 080	-168 180	-170 000	-175 000
Energi/fyring		-31 975	-26 279	-25 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 701	-107 700	-110 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-91 787	-97 944	-101 700	-101 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 362 232	-1 551 030	-3 291 865	-1 478 775
DRIFTSRESULTAT		804 249	35 323	-1 114 865	368 225
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 289	180	0	0
Finanskostnader	12	-162 435	-82 084	-150 000	-278 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-158 146	-81 904	-150 000	-278 000
ÅRSRESULTAT		646 103	-46 581	-1 264 865	90 225
Overføringer:					
Udekket tap		0	-46 581		
Reduksjon udekket tap		646 103	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	102 781
Aksjer og andeler	14	8 750	8 750
SUM ANLEGGSMIDLER		8 751	111 531
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 706	5 376
Kundefordringer		-3 935	380
Andre kortsiktige fordringer	15	275 731	0
Energiavregning	18	61 561	117 756
Driftskonto OBOS-banken		559 532	58 294
Sparekonto OBOS-banken		2 012 314	8 629
SUM OMLØPSMIDLER		2 920 911	190 435
SUM EIENDELER		2 929 662	301 966
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-1 453 489	-2 099 592
SUM EGENKAPITAL		-1 453 489	-2 099 592
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 121 823	2 218 325
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 121 823	2 218 325
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 857	12 372
Leverandørgjeld		91 674	37 744
Påløpte renter		1 209	437
Annen kortsiktig gjeld	19	132 587	132 679
SUM KORTSIKTIG GJELD		261 327	183 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 929 662	301 966
Pantstillelse		0	0



12

Sameiet Tonsenhagen 10

Garantiansvar	20	659 981	793 668
---------------	----	---------	---------

Oslo, 08.02.2023
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.

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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 764 024
Trappevask	60 000
Ekstra areal	22 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 847 016

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	200
Nøkler	765
Tilskudd Oslo kommune - Grønne midler	18 500
Salg av råloft	300 000
SUM ANDRE INNTEKTER	319 465

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 2021/2022, og er på kr 75 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 371,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 038
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 571
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-10 948
SUM KONSULENTHONORAR	-24 557

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 684
Drift/vedlikehold elektro	-1 612
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 469
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 851
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-3 369
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-100 304

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Vann- og avløpsavgift	-230 093
Renovasjonsavgift	-149 634
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-379 727

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 811
Lyspærer og sikringer	-5 258
Renhold ved firmaer	-63 925
Andre fremmede tjenester	-940
Andre kontorkostnader	0
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-3 119
Velferdskostnader	-735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 787

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 852
Renter av sparekonto i OBOS-banken	325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	112
SUM FINANSINTEKTER	4 289

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 715
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-148 720
SUM FINANSKOSTNADER	-162 435

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Beboerne er skyldig etter fjernvarmeavregning	273 591
Refusjon Entelios	2 141
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	275 731

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 566 171	
Nedbetalt tidligere	347 846	
Nedbetalt i år	2 218 325	
		0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2022	-4 278 320	
Nedbetalt i år	156 497	
		-4 121 823
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 121 823

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra beboerne juli - desember -238 872

SUM INNETEKTER -238 872

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juli - desember 300 433

SUM KOSTNADER 300 433

SUM ENERGIAVREGNING 61 561

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: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Beboernes tilgodehavende etter fjernvarmeavregning -17 960

Påløpte kostnader -114 627

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -132 587

NOTE: 20**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.



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Styret ønsker å oppdatere noen av Husordensreglene i sameiet.

Styret foreslår endringer av punkt 3, 5, 11 og 12 i sameiets nåværende husordensregler.

Punkt 3.

«Hovedrengjøring av trappeoppgangene påhviler oppgangens beboere. Oppgangstillitsvalgte organiserer og setter i gang slik dugnad, om nødvendig i samråd med styret.»

Styrets foreslår: Punktet fjernes da det er utdatert.

Punkt 5.

«Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller verandaer. De anviste tørkeplassene og bankestativene må benyttes. Klesvask og andre ting som skjemmer fasaden må ikke plasseres på balkongen eller i vinduene. Tøy skal ikke henges ute på søn- og helligdager.»

Styret foreslår: De to siste setningene fjernes.

Oppdatert punkt 5 lyder som følger:

«Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller verandaer. De anviste tørkeplassene og bankestativene må benyttes.»

Punkt 11

«Papir, papp og drikkekartonger legges i papirholderne ved søppelrommene. Drikkekartonger skylles, brettes og legges i plastpose. Pappesker brettes sammen før de legges i eller ved papirbeholderne. Større ansamlinger av papp forsøkes lagt ut nærmest mulig tidspunkt for henting, eventuelt også fordelt på flere hentinger.»

Styret foreslår: De to første setningene fjernes

Oppdatert punkt 11 lyder som følger:

«Pappesker brettes sammen før de legges i papirbeholder. Større ansamlinger av papp forsøkes lagt ut nærmest mulig tidspunkt for henting, eventuelt også fordelt på flere hentinger. Ved full beholder skal ikke papir/papp settes ved siden av avfallsbeholder.»



Punkt 12

«Søppel pakkes godt inn før det kastes i søppelsjaktene. Er det fuktig, legg f.eks. en avis i bunnen av posen. Knyt søppelposen godt. Ikke kast rennende/flytende søppel direkte i sjakten. Ekstra tunge poser bør kastes fra den nederste sjaktåpningen.»

Styret foreslår følgende endring:

«Søppel pakkes godt inn før det kastes i avfallsbeholder. Ikke kast rennende/flytende søppel direkte i beholder. Ved full beholder skal ikke søppel settes ved siden av beholder.»

Forslag til vedtak:

Sameiets husordensregler oppdateres i henhold til styrets ovennevnte forslag.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år:

Anne Skjellerud
Anna Rogstads vei 41 B
Mobil: 482 62 594

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Trond Gribbestad Lund
Anna Rogstads vei 41 B

Tommy Ødegård
Anna Rogstads vei 45 B
Mobil: 918 56 167

Laila Berg
Anna Rogstads vei 45 B
Mobil: 452 91 519

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

Liv Hernæs Kvanvig
Adresse: Anna Rogstads vei 45 A
Mobil: 997 08 765

Ingvild Rishøi
Anna Rogstads vei 41 A
Mobil: 412 82 122

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 10

Liv Hernæs Kvanvig
Ingvild Hedemann Rishøi



Annen informasjon om sameiet

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, 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2006 - 2006	Takrehabiliteringen avsluttet.	2006 Takrehabiliteringen ble avsluttet sommeren 2006.
2004 - 2004	Asfaltering av biloppstillingsplasser.	2004: Asfaltering av biloppstillingsplasser.
2004 - 2004	Diverse oppussing	2004: Maling av treverket i inngangspartiene og søppelhusdørene. (vedtatt på generalforsamlingen). Reparasjon av trappen ute i oppgang nr. 41B. Maling av vegg og grunnmuren i nr. 45.(endevegg).
2002 - 2002	Automatiske utelys.	2002: Automatiske utelys.
2001 - 2001	Nye stigeledninger m.m.	2001: Nye stigeledninger. Nye sikringsskap. Nye godkjente dører til kjeller og loft.
1989 - 1990	Rehabilitering utvendig. Ikke tak m.m.	1989 – 1990: Rehabilitering utvendig. Ikke tak. Maling av trappeoppganger.



1071 Sameiet Tonsenhagen 10

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

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.