



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 132
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 13
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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 276 745	1 100 533
Sum inntekter		1 276 745	1 100 533
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 996	5 666
Annen driftskostnad		2 702 855	1 014 225
Sum kostnader		2 776 901	1 076 941
Driftsresultat		-1 500 156	23 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 474	761
Sum finansinntekter		2 474	761
Annen finanskostnad		23 329	8 867
Sum finanskostnader		23 329	8 867
Netto finans		-20 855	-8 106
Resultat før skattekostnad		-1 521 011	15 486
Årsresultat		-1 521 011	15 486
Totalresultat		-1 521 011	15 486
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 521 011	15 486
Sum overføringer og disponeringer		-1 521 011	15 486



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		28 328	45 324
Sum varige driftsmidler		28 328	45 324
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 200	4 200
Sum finansielle anleggsmidler		4 200	4 200
Sum anleggsmidler		32 528	49 524
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 780	
Andre fordringer			315
Sum fordringer		7 780	315
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 089 139	409 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 089 139	409 443
Sum omløpsmidler		1 096 919	409 758
SUM EIENDELER		1 129 447	459 282



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			
Annen egenkapital			147 806
Udekket tap		1 373 205	
Sum opptjent egenkapital		-1 373 205	147 806
Sum egenkapital		-1 373 205	147 806
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 694 262	197 238
Sum annen langsiktig gjeld		1 694 262	197 238
Sum langsiktig gjeld		1 694 262	197 238
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 814	67
Leverandørgjeld		791 454	47 215
Annen kortsiktig gjeld		8 122	66 956
Sum kortsiktig gjeld		808 390	114 238
Sum gjeld		2 502 652	311 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 129 447	459 282



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366362

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 132
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 13
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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 975 437 132
SAMEIET TONSENHAGEN 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 276 745	1 100 533
Sum inntekter		1 276 745	1 100 533
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 996	5 666
Annen driftskostnad		2 702 855	1 014 225
Sum kostnader		2 776 901	1 076 941
Driftsresultat		-1 500 156	23 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 474	761
Sum finansinntekter		2 474	761
Annen finanskostnad		23 329	8 867
Sum finanskostnader		23 329	8 867
Netto finans		-20 855	-8 106
Resultat før skattekostnad		-1 521 011	15 486
Årsresultat		-1 521 011	15 486
Totalresultat		-1 521 011	15 486
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 521 011	15 486
Sum overføringer og disponeringer		-1 521 011	15 486



Organisasjonsnr: 975 437 132
SAMEIET TONSENHAGEN 13

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		28 328	45 324
Sum varige driftsmidler		28 328	45 324
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 200	4 200
Sum finansielle anleggsmidler		4 200	4 200
Sum anleggsmidler		32 528	49 524
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 780	
Andre fordringer			315
Sum fordringer		7 780	315
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 089 139	409 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 089 139	409 443
Sum omløpsmidler		1 096 919	409 758
SUM EIENDELER		1 129 447	459 282

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		147 806
Udekket tap	1 373 205	
Sum opptjent egenkapital	-1 373 205	147 806
Sum egenkapital	-1 373 205	147 806
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 694 262	197 238
Sum annen langsiktig gjeld	1 694 262	197 238
Sum langsiktig gjeld	1 694 262	197 238
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 814	67
Leverandørgjeld	791 454	47 215
Annen kortsiktig gjeld	8 122	66 956
Sum kortsiktig gjeld	808 390	114 238
Sum gjeld	2 502 652	311 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 129 447	459 282



Organisasjonsnr: 975 437 132
SAMEIET TONSENHAGEN 13

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. 1073

Sameiet Tonsenhagen 13



Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 13

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:

11. april 2024 kl. 18:00, Tonsenhagen Velhus.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tonsenhagen 13



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

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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 fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



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 at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - 1073.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Truls Torp Karlsen
Erfaring med drift av firma. Ønsker å bidra til et godt sameie

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Varpe
- Julie Christine Claussen
Ønsker å bidra til et bra, strukturert og hyggelig sameie!

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Christine Claussen
Ønsker å bidra til et bra, strukturert og hyggelig sameie!
- Øystein Behrens Hansen
- Stian Elserud

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Elisabeth Driveklepp
- Ragnhild Groven Nykmark



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lisa Lærk	Ragna Nielsens Vei 9
Styremedlem	Malene Holst Jahr	Ragna Nielsens Vei 5
Styremedlem	Maisen Frimann Lied	Ragna Nielsens Vei 5
Varamedlem	Elisabet Driveklepp	Ragna Nielsens Vei 5
Varamedlem	Øystein Behrens Hansen	Ragna Nielsens Vei 5

Valgkomiteen

Elisabet Driveklepp	Ragna Nielsens Vei 5
Ragnhild Groven Nykmark	Ragna Nielsens Vei 9

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller via e-post tonsenhagen13@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 13

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975437132, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 136

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

Sameiet Tonsenhagen 13 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 2023/2024

Styrets oppgave er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet. Det har blitt avholdt 8 styremøter i perioden.

Styret har det siste året gjennomført de vanlige årlige oppgavene som kontroll av brannalarmanlegget (vil skje 21.mars), gjennomgang av brannalarm/panel, varmtvannsregnskap, HMS-runder, regnskap, dugnad og sommerfest, samt henvendelser og samarbeid med fellesstyret/vaktmestertjenesten, beboere og OBOS.

Andre prosjekter har vært asfaltering og oppmerking av parkeringsplassen, som ble gjennomført i mai. Nytt dekke utenfor oppgang nr.9 ble også gjennomført pga skade/nedsenking av underlag, som kan føre til vannskade.

I oktober fikk inngangspartiene sårt tiltrengt vedlikehold med reparasjon av murpuss og maling.

Etter litt forsinkelser fikk vi i november gjennomført utskifting av en god del eldre vinduer i blokken. Leiligheter med vinduer eldre enn 1990 fikk tilbud om å bytte disse, noe de fleste takket ja til. Til sammen ble 70 stk vinduer og balkongdører skiftet ut. VD montasje fikk jobben etter innhenting av 4 tilbud fra firmaer. De hadde den mest konkrete tilbudet og bra pris. Vi ønsket NorDan som leverandør, som de brukte. Blokken foran oss brukte dem for et par år siden, og var fornøyde. Nå gjenstår siste henting av materialer og søknad til Oslo kommune om klimastøtte.

Det har også vært gjennomført kontroll av det elektriske anlegget og varmekablene i takrennene er reparert.

Elbil-ladingen vår via MER fungerer som den skal. Det har vært positive tall på regnskapet siste 1,5 år. Overskuddet vil bli øremerket for service og evt. nye ladepunkter hvis behov. Siden vi får strømstøtte, har vi kunnet sette ned prisen igjen. Den er nå på 1,5 kr pr.kwh. Det arbeides med ny vedlikeholdsplan for de neste årene.

Mvh Styret



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til VD Montasje AS for rehabiliteringsprosjekt av vinduer/dører, samt kostnader til asfaltering.

Resultat

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

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 288 529.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 281 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 13.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 13 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 for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TONSENHAGEN 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 13.

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 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,



BDO

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.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BVWJ8-1KYE-DK6UK-T08LU-BZULZ-6XUET



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-11 15:06:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BVWJ8-1KYE-DK6UK-T08LU-BZULZ-6XUET

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 21

Årsrapport - 1073.pdf



SAMEIET TONSENHAGEN 13
ORG.NR. 975 437 132, KUNDENR. 1073

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 256 574	1 100 248	1 229 000	1 318 000
Ladeinntekter EL-bil		19 321	0	0	0
Andre inntekter	3	850	285	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 276 745	1 100 533	1 229 000	1 318 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-70 000
Avskrivninger	14	-16 996	-5 666	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 104	-6 484	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-47 902	-46 270	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	7	-27 087	-12 551	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 872 700	-186 291	-331 000	-281 000
Forsikringer		-93 327	-87 301	-93 330	-103 000
Kommunale avgifter	9	-150 984	-127 129	-146 000	-174 500
Kostnader sameie		-87 144	-80 688	-87 000	-87 000
Energi/fyring	10	-305 402	-318 451	-311 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 152	-51 696	-62 000	-62 000
Andre driftskostnader	11	-51 055	-97 363	-78 900	-65 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 776 901	-1 076 941	-1 242 280	-1 173 950
DRIFTSRESULTAT		-1 500 156	23 592	-13 280	144 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 474	761	0	0
Finanskostnader	13	-23 329	-8 867	-12 000	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-20 855	-8 106	-12 000	-15 000
ÅRSRESULTAT		-1 521 011	15 486	-25 280	129 050
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	15 486		
Fra opptjent egenkapital		-147 806	0		
Udekket tap		-1 373 205	0		



SAMEIET TONSENHAGEN 13
ORG.NR. 975 437 132, KUNDENR. 1073

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	28 328	45 324
Aksjer og andeler	15	4 200	4 200
SUM ANLEGGSMIDLER		32 528	49 524
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 780	0
Andre kortsiktige fordringer		0	315
Driftskonto OBOS-banken		1 088 065	408 397
Sparekonto OBOS-banken		1 074	1 046
SUM OMLØPSMIDLER		1 096 919	409 758
SUM EIENDELER		1 129 447	459 282
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	147 806
Udekket tap	16	-1 373 205	0
SUM EGENKAPITAL		-1 373 205	147 806
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 694 262	197 238
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 694 262	197 238
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 122	17 275
Leverandørgjeld		791 454	47 215
Påløpte renter		8 814	67
Annen kortsiktig gjeld		0	49 681
SUM KORTSIKTIG GJELD		808 390	114 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 129 447	459 282
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		604 746	659 981



Oslo, 06.03.2024
Styret i Sameiet Tonsenhagen 13

Lisa Lærk/s/

Malene Holst Jahr/s/

Maisen Frimann Lied/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 KLASIFISERING 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	1 225 344
Varmtvann	31 230
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 256 574

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Andre inntekter	850
SUM ANDRE INNETEKTER	850

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 104.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 087
SUM KONSULENTHONORAR	-27 087

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygnmessige vedlikehold, VD Montasje AS	-1 561 556
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 561 556
Drift/vedlikehold bygninger	-61 260
Drift/vedlikehold elektro	-27 098
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 651
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 260
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 872 700

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-88 482
Renovasjonsavgift	-62 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 984

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-36 541
Fjernvarme	-277 294
Vannavregning	8 433
SUM ENERGI / FYRING	-305 402

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 100
Lyspærer og sikringer	-1 269
Renhold ved firmaer	-32 345
Andre fremmede tjenester	-561
Trykksaker	-1 001
Andre kontorkostnader	-600
Telefon u/mva	-5 397
Kontingenter	-2 400
Bank- og kortgebyr	-2 783
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-599
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 055

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 474
SUM FINANSINNTEKTER	2 474

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-23 329
SUM FINANSKOSTNADER	-23 329

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****4 stk ladpunkt utendørs felles**

Tilgang 2022	50 990	
Avskrevet tidligere	-5 666	
Avskrevet i år	-16 996	
		28 328
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		28 328

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-16 996****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 24. Pålydende: 175. Balanseført verdi: 4 200.

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

**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.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Flytende rente

Opprinnelig 2022

-200 000

Nedbetalt tidligere

2 762

Nedbetalt i år

2 976

-194 262

OBOS BANKEN

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-1 500 000

Nedbetalt i år

0

-1 500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 694 262****NOTE: 18**

Selskapet eier 2,558 % 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.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 564689. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 1073 Selskapsnavn: Sameiet Tonsenhagen 13

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.