



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 159  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 18  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 02.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975437159

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 586 047	3 320 182
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 586 047</b>	<b>3 320 182</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 333	
Annen driftskostnad		3 178 495	2 549 249
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 333 748</b>	<b>2 686 169</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>252 298</b>	<b>634 013</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 786	38 172
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 786</b>	<b>38 172</b>
Annen finanskostnad		241 523	234 308
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>241 523</b>	<b>234 308</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-191 737</b>	<b>-196 136</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>60 561</b>	<b>437 877</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 561</b>	<b>437 877</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 561</b>	<b>437 877</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 561	437 877
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 561</b>	<b>437 877</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 667	55 000
Sum varige driftsmidler		36 667	55 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		50 667	69 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 934	26 036
Andre fordringer		12 379	
Sum fordringer		14 313	26 036
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		967 967	1 785 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		967 967	1 785 254
Sum omløpsmidler		982 280	1 811 290
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 032 947</b>	<b>1 880 290</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 049 294	2 109 855
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 049 294</b>	<b>-2 109 855</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 049 294</b>	<b>-2 109 855</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 613 320	3 421 404
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 613 320</b>	<b>3 421 404</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 613 320</b>	<b>3 421 404</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 083	33 641
Leverandørgjeld		144 848	343 842
Annen kortsiktig gjeld		322 990	191 258
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>468 921</b>	<b>568 741</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 082 241</b>	<b>3 990 145</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 032 947</b>	<b>1 880 290</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 437697

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 159  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 18  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 975 437 159  
SAMEIET TONSENHAGEN 18

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 586 047	3 320 182
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 586 047</b>	<b>3 320 182</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 333	
Annen driftskostnad		3 178 495	2 549 249
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 333 748</b>	<b>2 686 169</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>252 298</b>	<b>634 013</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 786	38 172
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 786</b>	<b>38 172</b>
Annen finanskostnad		241 523	234 308
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>241 523</b>	<b>234 308</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-191 737</b>	<b>-196 136</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>60 561</b>	<b>437 877</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 561</b>	<b>437 877</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 561</b>	<b>437 877</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 561	437 877
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 561</b>	<b>437 877</b>



Organisasjonsnr: 975 437 159  
SAMEIET TONSENHAGEN 18

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		36 667	55 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		50 667	69 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		1 934	26 036
Sum fordringer		12 379	26 036
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		967 967	1 785 254
Sum omløpsmidler		967 967	1 785 254
Sum omløpsmidler		982 280	1 811 290
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 032 947</b>	<b>1 880 290</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital

0 0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 049 294	2 109 855
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 049 294</b>	<b>-2 109 855</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 049 294</b>	<b>-2 109 855</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 613 320	3 421 404
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 613 320</b>	<b>3 421 404</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 613 320</b>	<b>3 421 404</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 083	33 641
Leverandørgjeld	144 848	343 842
Annen kortsiktig gjeld	322 990	191 258
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>468 921</b>	<b>568 741</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 082 241</b>	<b>3 990 145</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 032 947</b>	<b>1 880 290</b>



Organisasjonsnr: 975 437 159  
SAMEIET TONSENHAGEN 18

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 2025

## Innkalling

S.nr. 1076  
SAMEIET TONSENHAGEN 18



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET TONSENHAGEN 18

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 2025 kl. 18:00, Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102b.

### 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 18



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Stefan Rng 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 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 Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges på 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. 1076 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Annen informasjon om sameiet.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stefan Ring

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Katharina Vassaas

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

- Styreleder: Stefan Ring, Anna Rogstads Vei 33
- Styremedlem: Berit Haugen, Anna Rogstads Vei 27
- Styremedlem: Katharina Vassaas, Anna Rogstads Vei 35
- Varamedlem: Tone Sandøy, Anna Rogstads Vei 27

Det har blitt avholdt 9 styremøter i sameiet i 2024.

Den største oppgaven for styret i 2024 har vært anskaffelse og oppfølging av entreprenør for fasadevask, malingsarbeid etc. Styret sendte forespørsel til 8 entreprenører, gjennomførte befaring med 5 entreprenører og mottok 4 tilbud. Basert på pris og kvalitet ble entreprenøren Buma AS valgt til å utføre jobben. Følgende vedlikeholdsarbeid ble utført:

- Fasadevask.
- Malingsarbeid (treverk ved inngangspartier, takutstikk og vindskier).
- Utskiftning av takrenner og nedløpsrør bak Anna Rogstads Vei 47 og 49.
- Utbedring av skadet murpuss på fasadene.
- Utbedring av et antall råtnete takbord.
- Utbedring av nedkjørt vindski ved inngangspartiet til Anna Rogstads Vei 31.
- Utskiftning av et større antall sprukne taksteiner og et mindre antall sprukne mønesteiner.
- Maling under balkongene i første etasje ved Anna Rogstads Vei 47 og 49.

Vedlikeholdsarbeidet ble i hovedsak finansiert med oppsparte midler fra 2023, og styret har ellers i 2024 prioritert nedbetaling av gjeld for å gjøre sameiet i stand til kommende fornyelses- og vedlikeholdsarbeid.

Videre har styret i 2024 sørget for:

- At de to elbilladepunktene ved Anna Rogstads Vei 31, som i alt vesentlig ble etablert i 2023, har blitt idriftsatt og tatt i bruk.
- At 3 stk. kjellerdører til Anna Rogstads Vei 47 og 49 har blitt skiftet ut.
- At orienteringsplaner som muliggjør for redningstjenesten å raskt lokalisere en brann har blitt montert.
- At oppslagstavler i oppgangene har blitt skiftet ut.
- Organisering av dugnad i sameiet.
- Maling av utendørs trappevegger.
- Diverse hagearbeid.
- Oppfølging av og dialog med beboere, vaktmestertjenesten, sameiet Tonsenhagen/Rødberget (fellesstyret), Oslo kommune etc.

De større fornyelses- og vedlikeholdsbehov som styret anser har høyest prioritet i årene fremover og som det må settes av midler til er utskiftning eller rehabilitering av soilrør, utskiftning av sameiets del av varmeanlegget (varmtvannsberedere etc.) samt utskiftning av vinduer.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble i 2024 betalt avdrag med kr 808.084,-.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 513.359,-.

## BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning i felleskostnader fra januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET TONSENHAGEN 18**  
**ORG.NR. 975 437 159, KUNDENR. 1076**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 558 711	3 310 416	3 562 000	3 810 000
Ladeinntekter EL-bil		27 333	0	0	35 000
Andre inntekter	3	3	9 766	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 586 047</b>	<b>3 320 182</b>	<b>3 562 000</b>	<b>3 845 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-18 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-125 000
Avskrivninger	13	-18 333	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 949	-12 949	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-133 953	-127 388	-130 500	-137 000
Konsulenthonorar	7	-728	-33 151	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 161 893	-707 899	-2 100 000	-515 000
Forsikringer		-231 399	-212 316	-234 000	-281 000
Kommunale avgifter	9	-837 448	-715 574	-836 000	-920 000
Kostnader sameie		-315 264	-286 608	-301 000	-335 000
Energi/fyring		-52 114	-44 322	-60 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 840	-193 840	-200 000	-208 000
Andre driftskostnader	10	-234 909	-215 202	-220 300	-268 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 333 748</b>	<b>-2 686 169</b>	<b>-4 270 720</b>	<b>-2 936 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>252 298</b>	<b>634 013</b>	<b>-708 720</b>	<b>908 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	49 786	38 172	0	10 000
Finanskostnader	12	-241 523	-234 308	-250 000	-200 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-191 737</b>	<b>-196 136</b>	<b>-250 000</b>	<b>-190 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>60 561</b>	<b>437 877</b>	<b>-958 720</b>	<b>718 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		60 561	437 877		



**SAMEIET TONSENHAGEN 18**  
**ORG.NR. 975 437 159, KUNDENR. 1076**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	36 667	55 000
Aksjer og andeler	14	14 000	14 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>50 667</b>	<b>69 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 934	26 036
Forskuddsbetalte kostnader		7 264	0
Andre kortsiktige fordringer	15	5 115	0
Driftskonto OBOS-banken		394 492	908 813
Sparekonto OBOS-banken		573 475	876 441
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>982 280</b>	<b>1 811 290</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 032 947</b>	<b>1 880 290</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-2 049 294	-2 109 855
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 049 294</b>	<b>-2 109 855</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 613 320	3 421 404
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 613 320</b>	<b>3 421 404</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 000	73 012
Leverandørgjeld		144 848	343 842
Påløpte renter		1 083	22 385
Påløpte avdrag		0	11 256
Energiavregning	18	231 990	118 148
Annen kortsiktig gjeld		0	98
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>468 921</b>	<b>568 741</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 032 947</b>	<b>1 880 290</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	607 136	625 940

Oslo, 23.04.2025  
Styret i Sameiet Tonsenhagen 18

John Anders Stefan Ring /s/

Katharina Vassaas /s/

Berit Haugen /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 388 968
Trappevask	169 743
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 558 711</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	3
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 949.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-728</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Buma AS	-858 122
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-858 122</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-134 660
Drift/vedlikehold VVS	-25 509
Drift/vedlikehold elektro	-8 327
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 142
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 704
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 611
Kostnader dugnader	-8 818
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 161 893</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-596 072
Renovasjonsavgift	-241 376
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-837 448</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 025
Container	-21 465
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 421
Annet driftsmateriale	-11 727
Renhold ved firmaer	-168 395
Andre fremmede tjenester	-1 506
Trykksaker	-3 763
Andre kontorkostnader	-306
Porto	-225
Kontingenter	-18 130
Bankgebyr	-3 945
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-234 909</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	26 459
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	747
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 580
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>49 786</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-241 452
Renter på leverandørgjeld	-71
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-241 523</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser		
Tilgang 2023	55 000	
Avskrevet i år	-18 333	
		36 667
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>36 667</b>

**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: 80 Pålydende: kr 175 Balanseført verdi: kr. 14.000,-

Den samlede aksjekapital i selskapet har vi ingen opplysninger om.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	5 115
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 115</b>

**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

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2017

-4 378 635

Nedbetalt tidligere

957 231

Nedbetalt i år

808 084

-2 613 320

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 613 320****NOTE: 18****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 209 600

Techem

50 184

Fjernvarme

927 426

**SUM ENERGIAVREGNING****-231 990**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. 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****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sameiet Tonsenhagen 18 eier 8,404 % 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

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 18.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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 sameiet 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, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneco Dokumentnøkkel: 007BP-IGYH3-XW76M-2EM40-27EUS-TXCNZ



## Annen informasjon om sameiet

### Vaktmester

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

### Større vedlikehold og utbedringstiltak utført de siste årene

- 1989: Ytre vedlikehold og etterisolering av vegger, stålbenkbeslag og balkonger, inkludert utskift av balkongbekledning.
- 1995: Skiftet stigeledninger og øvrige elektriske anlegg i fellesarealene.
- 1999: Asfaltering og oppretting av kantstein utenfor AR 25-27 og AR 37-39.
- 2003: Montert rømningsstiger.
- 2004: Rehabiliterert samtlige oppganger.
- 2005/2006: Det ble lagt nytt tak. Utbedring av skader på piper. Nye ventilasjonshetter, takrenner og nedløpsrør. Kontroll av samtlige balkonger. Vedlikehold og maling av vinduer utvendig. Fasadevask. Utbedring av pusskader på fasadene.
- 2006: Nye utelamper langs AR 25-39.
- 2007: Lagt ny asfalt fra AR 25-35 og frem til og med tørkestativene.
- 2008: Gjeninstallert varmemålere.
- 2009: Veggene i oppgangene ble malt. Nye ytterdører i AR 47 og 49. Satt opp snøfangere på alle tak og søppeloverbygg i AR 25-39.
- 2010: Nye ytterdører i oppgangene i AR 25-39 med nytt nøkkelsystem. Nye porttelefoner.
- 2011: Fasadene ble malt.
- 2018: Installert brannvarslingsanlegg i samtlige oppganger. Satt inn branndører i kjellere og på loft. Søppelsjaktene stengt.
- 2021/2022: Oppgradering av trappeoppganger – utskiftning av vinduer, maling av vegger og rekkverk samt installasjon av ny belysning i samtlige oppganger. Utskiftning av linoleumsmatte i de tre oppganger som har dette.
- 2023: Etablering av to elbilladepunkter ved AR 31. Maling av utendørs rekkverk.
- 2024: Fasadevask, maling av treverk ved inngangspartier, under takutstikk og vindskier, samt maling av utendørs trappevegger. Utskiftning av tre kjellerdører til AR 47 og 49. Utskiftning av takrenner og nedløpsrør bak AR 47 og 49.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 1076 Selskapsnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 18

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.