



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 889
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 4
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 580 472	1 334 976
Sum inntekter		1 580 472	1 334 976
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 768	7 768
Annen driftskostnad		1 065 877	1 107 001
Sum kostnader		1 164 924	1 206 048
Driftsresultat		415 548	128 928
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		940	383
Sum finansinntekter		940	383
Annen finanskostnad		147 340	116 364
Sum finanskostnader		147 340	116 364
Netto finans		-146 400	-115 981
Ordinært resultat før skattekostnad		269 148	12 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		269 148	12 947
Årsresultat		269 148	12 947
Totalresultat		269 148	12 947
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		269 148	12 947
Sum overføringer og disponeringer		269 148	12 947



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		15 535	23 302
Sum varige driftsmidler		15 535	23 302
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		21 135	28 902
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35	72
Sum fordringer		35	72
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		394 900	216 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		394 900	216 622
Sum omløpsmidler		394 935	216 694
SUM EIENDELER		416 070	245 596

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 810 477	3 079 625
Sum opptjent egenkapital		-2 810 477	-3 079 625
Sum egenkapital		-2 810 477	-3 079 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 155 032	3 275 428
Sum annen langsiktig gjeld		3 155 032	3 275 428
Sum langsiktig gjeld		3 155 032	3 275 428
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 020	655
Leverandørgjeld		58 204	31 686
Annen kortsiktig gjeld		12 291	17 452
Sum kortsiktig gjeld		71 515	49 793
Sum gjeld		3 226 547	3 325 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		416 070	245 596



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360012

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 889
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 4
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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: 975 433 889
SAMEIET TONSENHAGEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 580 472	1 334 976
Sum inntekter		1 580 472	1 334 976
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 768	7 768
Annen driftskostnad		1 065 877	1 107 001
Sum kostnader		1 164 924	1 206 048
Driftsresultat		415 548	128 928
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		940	383
Sum finansinntekter		940	383
Annen finanskostnad		147 340	116 364
Sum finanskostnader		147 340	116 364
Netto finans		-146 400	-115 981
Ordinært resultat før skattekostnad		269 148	12 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		269 148	12 947
Årsresultat		269 148	12 947
Totalresultat		269 148	12 947
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		269 148	12 947
Sum overføringer og disponeringer		269 148	12 947



Organisasjonsnr: 975 433 889
SAMEIET TONSENHAGEN 4

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		15 535	23 302
Sum varige driftsmidler		15 535	23 302
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		21 135	28 902
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35	72
Sum fordringer		35	72
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		394 900	216 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		394 900	216 622
Sum omløpsmidler		394 935	216 694
SUM EIENDELER		416 070	245 596

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 810 477	3 079 625
Sum opptjent egenkapital	-2 810 477	-3 079 625
Sum egenkapital	-2 810 477	-3 079 625
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 155 032	3 275 428
Sum annen langsiktig gjeld	3 155 032	3 275 428
Sum langsiktig gjeld	3 155 032	3 275 428
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 020	655
Leverandørgjeld	58 204	31 686
Annen kortsiktig gjeld	12 291	17 452
Sum kortsiktig gjeld	71 515	49 793
Sum gjeld	3 226 547	3 325 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	416 070	245 596



Organisasjonsnr: 975 433 889
SAMEIET TONSENHAGEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

1067 Sameiet Tonsenhagen 4





Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 4

Velkommen til årsmøte, tirsdag 14.03.2023 kl. 18:00
Sted: Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102B, 0591 Oslo

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 4 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 4
Avholdes tirsdag 14.03.2023 kl. 18:00
Sted: Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102B, 0591 Oslo

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) Gartner til beplantning

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 27.02.2023
Styret i Sameiet Tonsenhagen 4

Eva Marie Ballo /s/

Edith Bratlie /s/

Eliin Erlandsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Marie Ballo	Rødbergveien 27
Styremedlem	Edith Bratlie	Rødbergveien 21
Styremedlem	Eliin Erlandsen	Rødbergveien 27
Varamedlem	Anders Reitlo	Rødbergveien 27

Valgkomiteen

Terje Lassesen	Rødbergveien 27
Linnea Myhre Sev	Rødbergveien 23

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90758420 og e-post Tonsenhagen4@styrerrommet.no Se Sameiet Tonsenhagen 4s hjemmeside på Vibbo for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 4

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433889, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 121

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

Sameiet Tonsenhagen 4 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

Vi har i perioden hatt 9 styremøter hvorav et økonomimøte med vår nye forretningsfører Magnus Hager.

Vi fikk ny forretningsfører i høst etter noen måneder hvor det var nesten umulig å få kontakt med vår forrige kontakt. Det var dessverre i en uheldig periode hvor alle priser raste oppover, og vi absolutt burde hatt bedre rådgiving. Men nå har vi fått en god dialog, og profesjonell hjelp.

Vi har avholdt to dugnader med container - takk de trofaste sjelene som møter opp.

Året har vært av det rolige slaget, men vi har hatt en del bekymringer for økonomien pga de høye strømprisene og de kraftige økningene på fjernvarmen.

Alle andre faste utgifter har også gått opp. Vi har derfor sett på hvor vi kan redusere utgifter, og har forhandlet fram en ny forsikringsavtale.

Vi har også kontakt med et nytt firma som forhandler fram gode avtaler i fellesskap for mange sameier slik at vi kan reforhandle de avtalene vi har.

Vi har dessverre sett oss nødt til å øke fellesutgiftene for å sikre at vi har en trygg økonomi.

HMS er en viktig del av styrets arbeid, og vi jobber systematisk med å holde orden på fellesområdene, og å sikre sameiet mot brann.

I år har vi fått montert nødlys i oppgangene og nødutgangsskilt. Norsk Brannvern har skiftet batterier i brannvarslerene og kontrollert sentralen. Dessverre er ikke alle beboere klar over viktigheten av at de blir byttet, slik at effekten av systemet svekkes ved at ikke alle skifter batterier fordi Norsk Brannvern ikke kommer inn i den enkelte leilighet.

Brannvarsler koblet til anlegget og brannslukningsapparatet er sameiets eie, og skal ikke fjernes fra leiligheten.



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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak manglende oppdatering av inntektene i sameiets budsjett for 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendringer.

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 344.555,-



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 172.375 til større vedlikehold som omfatter utbedring av branntekniske installasjoner.

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. 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 4.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 4 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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso document key: XQP56-21WYW-DW3U5-OV/PWQ-YEY3-EMMUQ



SAMEIET TONSENHAGEN 4
ORG.NR. 975 433 889, KUNDENR. 1067
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 580 472	1 334 976	1 364 000	1 851 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 580 472	1 334 976	1 364 000	1 851 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-7 768	-7 768	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 194	-10 123	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-66 610	-64 545	-68 000	-71 400
Konsulenthonorar	6	-6 241	-5 565	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-30 271	-154 238	-173 000	-250 875
Forsikringer		-98 852	-93 443	-98 000	-109 000
Kommunale avgifter	8	-194 460	-186 002	-191 000	-224 500
Kostnader sameie	17	-102 372	-99 140	-98 000	-104 000
Energi/fyring	9	-415 274	-353 773	-310 000	-528 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 929	-68 928	-70 000	-75 000
Andre driftskostnader	10	-73 674	-71 244	-84 000	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 164 924	-1 206 048	-1 199 280	-1 560 055
DRIFTSRESULTAT		415 548	128 928	164 720	290 945
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	940	383	0	0
Finanskostnader	12	-147 340	-116 364	-118 000	-176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-146 400	-115 981	-118 000	-176 000
ÅRSRESULTAT		269 148	12 947	46 720	114 945
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		269 148	12 947		



11

Sameiet Tonsenhagen 4

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	15 535	23 303
Aksjer og andeler	14	5 600	5 600
SUM ANLEGGSMIDLER		21 135	28 903
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	72
Driftskonto OBOS-banken		370 801	72 845
Sparekonto OBOS-banken		24 099	143 777
SUM OMLØPSMIDLER		394 935	216 694
SUM EIENDELER		416 070	245 596
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 810 477	-3 079 625
SUM EGENKAPITAL		-2 810 477	-3 079 625
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 155 032	3 275 428
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 155 032	3 275 428
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 291	17 452
Leverandørgjeld		58 204	31 686
Påløpte renter		1 020	655
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 515	49 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		416 070	245 596
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	680 378	793 668
Oslo, 14.02.2023			
Styret i Sameiet Tonsenhagen 4			
Eva Marie Ballo /s/	Edith Bratlie /s/	Eliin Erlandsen /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	989 856
Oppvarming	505 848
Ytre vedlikehold	84 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 580 472

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 194.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 241
SUM KONSULENTHONORAR	-6 241

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 115
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 795
Kostnader dugnader	-3 236
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 271

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-128 283
Renovasjonsavgift	-66 178
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-194 460

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-23 012
Fjernvarme	-392 262
SUM ENERGI / FYRING	-415 274

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 488
Lyspærer og sikringer	-3 010
Renhold ved firmaer	-48 147
Andre fremmede tjenester	-543
Kontor- og datarekvisita	-1 195
Trykksaker	-837
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Porto	-640
Kontingenter	-3 200
Gaver	-399
Bank- og kortgebyr	-2 845
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 674

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	322
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	189
SUM FINANSINNTEKTER	940

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-147 284
Renter på leverandørgjeld	-56
SUM FINANSKOSTNADER	-147 340

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benkebord, 2 stk	
Tilgang 2020	35 850
Avskrevet tidligere	-12 548
Avskrevet i år	-7 768
	15 535
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	15 535

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-7 768****NOTE: 14****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: 32 Pålydende: 175. Balanseført verdi: 5 600.

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

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-3 490 648

Nedbetalt tidligere

215 220

Nedbetalt i år

120 396

-3 155 032

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 155 032

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,231% av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaritetsansvar 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.



A) Bruk av gartner til å se over beplantningen og planting av nyttevekster på området.

Beplantningen på området vårt er ikke optimal. Mange beboer ønsker seg nyttevekster.

Styret ser derfor at det kan være nyttig at en gartner evaluerer området for å komme med råd om hva og hvor vi bør plante.

Forslag til vedtak:

Styret gis myndighet til å engasjere gartner for å evaluere og forbedre sameiets beplantning med noen nyttevekster.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Edith Brattlie Rødbergveien 21

Eliin Erlandsen Rødbergveien 27

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Eva Marie Ballo Rødbergveien 27 (Styreleder)

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Andres Reitlo Rødbergveien 27

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Terje Lassesen Rødbergveien 27

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 4

Terje Lassesen
Linnea Myhre Sev



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 3038661. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

2019 - 2019	Bytte av inngangsdører til leilighetene	
2018 - 2018	Rehabilitering av bunnrøret i blokka	Rehabilitering av bunnrøret i blokka (kloakk) Delvis byttet/ delvis trukket strømpe.
2013 - 2013	Oppussing av oppganger	
2013 - 2013	Nye postkasser	
2011 - 2011	Nytt brannalarmanlegg	
2010 - 2010	Installert nye dører	
2006 - 2006	Maling av balkonger, vinduer, kjeller	Maling av balkonger, vinduer, kjeller/søppelrom, inngangspartiet malt og pusset opp.
2004 - 2004	Skiftet radiatorkranene	Skiftet radiatorkranene
2003 - 2003	Oppleggskraner på varmeanlegget og isol.	Byttet alle oppleggskraner på varmeanlegget og etterisolert.
2002 - 2002	Kjellergulv og noen vegger malt	Kjellergulv og noen vegger malt
1995 - 1995	Diverse oppussing	Isolering, nytt "dekke" murstein, nye fasader, nye verandaer
1995 - 2000	Nytt el.anlegg	Nytt el. anlegg
1994 - 1994	Tak og piper	Tak og piper
1993 - 1993	Oppussing av oppganger.	Oppussing av oppganger
1987 - 1987	Nye Inngangsdører	Nye Inngangsdører



1067 Sameiet Tonsenhagen 4

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.