



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 813 291  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19  
Forretningsadresse: 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

### 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, 01.08.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 2 678 811        | 2 493 737        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>2 678 811</b> | <b>2 493 737</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 86 716           | 86 716           |
| Annen driftskostnad                          |      | 1 835 157        | 1 948 999        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 921 873</b> | <b>2 035 715</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>756 938</b>   | <b>458 022</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 32 272           | 12 998           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>32 272</b>    | <b>12 998</b>    |
| Annen finanskostnad                          |      | 111 539          | 96 842           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>111 539</b>   | <b>96 842</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-79 267</b>   | <b>-83 844</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>677 672</b>   | <b>374 178</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>677 672</b>   | <b>374 178</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>677 672</b>   | <b>374 178</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>677 672</b>   | <b>374 178</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 677 672          | 374 178          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>677 672</b>   | <b>374 178</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Investeringer i aksjer og andeler          |      | 9 100            | 9 100            |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 9 100            | 9 100            |
| Sum anleggsmidler                          |      | 9 100            | 9 100            |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Andre fordringer                           |      | 3 286            | 3 309            |
| Sum fordringer                             |      | 3 286            | 3 309            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 2 126 624        | 1 748 243        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 2 126 624        | 1 748 243        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 129 910        | 1 751 552        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>2 139 010</b> | <b>1 760 652</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <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                       |      | 288 139          | 965 810          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-288 139</b>  | <b>-965 810</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-288 139</b>  | <b>-965 810</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 2 237 176        | 2 576 651        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>2 237 176</b> | <b>2 576 651</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>2 237 176</b> | <b>2 576 651</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 730              | 523              |
| Leverandørgjeld                   |      | 71 717           | 3 681            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 117 526          | 145 608          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>189 973</b>   | <b>149 812</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>2 427 149</b> | <b>2 726 463</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>2 139 010</b> | <b>1 760 652</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367877

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 813 291  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19  
Forretningsadresse: 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

#### 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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 983 813 291  
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 2 678 811        | 2 493 737        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>2 678 811</b> | <b>2 493 737</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 86 716           | 86 716           |
| Annen driftskostnad                          |             | 1 835 157        | 1 948 999        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>1 921 873</b> | <b>2 035 715</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>756 938</b>   | <b>458 022</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 32 272           | 12 998           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>32 272</b>    | <b>12 998</b>    |
| Annen finanskostnad                          |             | 111 539          | 96 842           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>111 539</b>   | <b>96 842</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-79 267</b>   | <b>-83 844</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>677 672</b>   | <b>374 178</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>677 672</b>   | <b>374 178</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>677 672</b>   | <b>374 178</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>677 672</b>   | <b>374 178</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 677 672          | 374 178          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>677 672</b>   | <b>374 178</b>   |



Organisasjonsnr: 983 813 291  
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |             |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |             |                  |                  |
| Immaterielle eiendeler                     |             |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |             | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |             |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                  |                  |
| Investeringer i aksjer og andeler          |             | 9 100            | 9 100            |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 9 100            | 9 100            |
| Sum anleggsmidler                          |             | 9 100            | 9 100            |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |             |                  |                  |
| Sum varer                                  |             | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                  |                  |
| Andre fordringer                           |             | 3 286            | 3 309            |
| Sum fordringer                             |             | 3 286            | 3 309            |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                  |                  |
| Sum investeringer                          |             | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             | 2 126 624        | 1 748 243        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 2 126 624        | 1 748 243        |
| Sum omløpsmidler                           |             | 2 129 910        | 1 751 552        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>2 139 010</b> | <b>1 760 652</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |             | 0                | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 0                | 0                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Udekket tap                                |             | 288 139          | 965 810          |



|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | -288 139         | -965 810         |
| Sum egenkapital                   | -288 139         | -965 810         |
| <b>Gjeld</b>                      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                  |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld            |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 2 237 176        | 2 576 651        |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 2 237 176        | 2 576 651        |
| Sum langsiktig gjeld              | 2 237 176        | 2 576 651        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 730              | 523              |
| Leverandørgjeld                   | 71 717           | 3 681            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 117 526          | 145 608          |
| Sum kortsiktig gjeld              | 189 973          | 149 812          |
| Sum gjeld                         | 2 427 149        | 2 726 463        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>2 139 010</b> | <b>1 760 652</b> |



Organisasjonsnr: 983 813 291  
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

6568 Tonsenhagen 19 Boligsameie





## Til seksjonseierne i Tonsenhagen 19 Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 13. april 2023 kl. 18:30 i Tonsenhagen Velhus, sal A.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tonsenhagen 19 Boligsameie 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 Tonsenhagen 19 Boligsameie  
avholdes torsdag 13. april 2023 kl. 18:00 i Tonsenhagen Velhus, sal A.

---

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) Hopeland S 110: Anlegg bål plass / samlingsplass ved S 110
- B) Vedtektsendringer.
- C) Ingvild S Aannerud S110: Nye benker på friområder.
- D) Ingvild S. Aannerud S 110: Skape et naturlig samlingspunkt for småbarnsfamilier og andre ute. Med en bål/grillplass en sklie, en sandkasse med noen benker eller liknende.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 28.03.2023  
Styret i Tonsenhagen 19 Boligsameie

Arne Bodin Larsen      Per Anders Husberg      Jørn Vidar Slydal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| <b>Styret</b> |                    | <b>Valgt for</b> |
|---------------|--------------------|------------------|
| Leder         | Arne Bodin Larsen  | 2022-2023        |
| Styremedlem   | Per Anders Husberg | 2022-2023        |
| Styremedlem   | Jørn Vidar Slydal  | 2022-2023        |
| Varamedlem    | Ivar Haukvik       | 2022-2023        |
| Varamedlem    | Marte Hjertum      | 2022-2023        |

### Valgkomiteen

|               |           |
|---------------|-----------|
| Ivar Haukvik  | 2022-2023 |
| Marte Hjertum | 2022-2023 |

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [tonsenhagen19@styrerrommet.no](mailto:tonsenhagen19@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Tonsenhagen 19 Boligsameie

Sameiet består av 51 seksjoner.

Tonsenhagen 19 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983813291, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85      113

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

Tonsenhagen 19 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Styret har i perioden hatt 3 styremøter via teams og fysiskmøte, telefonkonferanser og ytterligere et styremøte er berammet innen dato for årsmøtet. Styret har deltatt på møter i fellesstyret i perioden.

Styret arrangerte som for tidligere år i mai en vår dugnad. Man fikk unna rask og blader på plenene. Samtidig hadde vi containere tilgjengelig for dem som ville kaste rusk og rask fra loft og kjeller. Høstdugnaden gikk av stabel i november. Oppslutningen var god med servering av pølser og kaffe. Styret ønsker at flest mulig bidrar på dugnadsdagen, slik at man for opprettholdt kontakt med sine naboer og blokkens beboere. Vi har stadig utskiftninger og dugnadene er god anledning til å treffe naboen uformelt.

Styret har ellers foretatt nødvendige vedlikehold av bygningene. I 2023 vil det være nødvendig med reparasjon i S 193 under noen balkonger pga. avskalling.

Den samlede prisstigningen og utgifts prognoser framover er det en forventet økning rundt 5 % på kostnadene for 2023, konsumprisindeksen for 2022 var på ca. 6%. Dessverre øker de kommunale avgiftene raskere enn konsumprisindeksen.

Styret regulerte ikke prisene i 2023, da strømsøtten til fjernvarmen dempet vårt kostnadsbilde. Forventet endring vil styret først iverksette for juli i 2023 etter å ha sett nærmere på kostnadsbilde og eventuelle rentehevingene som skjer på våren 2023.

Vi forventer at fjernvarmen vil bli fortsatt høy ut 2023 Fjernvarmen og strømmen følger hverandre med 2% differanse. For fjernvarmen og strømmen vil sameiet motta reduksjon støtte fra staten ut 2023.

**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 note 15 for udekket tap.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økninger som ved en inkurie ikke ble lagt inn i budsjettet etter at de var vedtatt.

Oppvarming øker med 16.65 % fra 01.01.2022. Balkongtillegg øker med 7.19 % fra 01.01.2022. Felles sameie øker med 4.65 % fra 01.01.2022. Vaskeri, trappevask øker med 3,04 % fra 01.01.2022. Felleskostnader øker med 5,53 % fra 01.01.2022. Kabel-tv reduseres med 10% fra 01.01.2022

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak budsjetterte kostnader under drift og vedlikehold, bygninger som er utsatt.



## 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 1 939 937. Den er meget god for et normalt driftsår.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

## Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Styret har likevel budsjettet med noe høyere energikostnader for 2023 en faktiske 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 Tonsenhagen 19 Boligsameie.

## Lån

Tonsenhagen 19 Boligsameie har i OBOS. Lånummer 98207383228 som er ett annuitetslån med månedlige forfall og 6,43 % eff. flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Tonsenhagen Nr.19

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Tonsenhagen Nr.19.

#### 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 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2F0SX-KF2IW-Q578T-4CEHE-137KD-UPV0N



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-01 08:17:12 UTC



Penneo DokumentID: 2F05X-KF2JW-Q578T-4CEHE-137KD-UPV0N

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>



## BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19 ORG.NR. 983 813 291, KUNDENR. 6568

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 678 781         | 2 488 158         | 2 511 000         | 2 708 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 30                | 5 579             | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>2 678 811</b>  | <b>2 493 737</b>  | <b>2 511 000</b>  | <b>2 708 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -10 716           | -10 716           | -10 700           | -10 700           |
| Styrehonorar                       | 5    | -76 000           | -76 000           | -76 000           | -76 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -10 437           | -9 208            | -12 000           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -123 405          | -119 925          | -123 000          | -128 400          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -5 441            | -5 153            | 0                 | -5 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -50 465           | -214 582          | -210 000          | -182 500          |
| Forsikringer                       |      | -198 072          | -185 554          | -198 000          | -218 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -371 809          | -355 020          | -363 000          | -446 950          |
| Kostnader sameie                   | 17   | -166 548          | -160 278          | -157 000          | -166 500          |
| Energi/fyring                      | 10   | -601 664          | -598 087          | -580 500          | -625 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -112 009          | -112 021          | -115 500          | -114 800          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -195 307          | -189 171          | -220 000          | -213 050          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 921 873</b> | <b>-2 035 715</b> | <b>-2 065 700</b> | <b>-2 198 900</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>756 938</b>    | <b>458 022</b>    | <b>445 300</b>    | <b>509 100</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 32 272            | 12 998            | -20 000           | -20 000           |
| Finanskostnader                    | 13   | -111 539          | -96 842           | -90 800           | -119 800          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-79 267</b>    | <b>-83 844</b>    | <b>-110 800</b>   | <b>-139 800</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>677 672</b>    | <b>374 178</b>    | <b>334 500</b>    | <b>369 300</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 677 672           | 374 178           |                   |                   |



10

Tonsenhagen 19 Boligsameie

**BALANSE**

|                                  | Note | 2022             | 2021             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Aksjer og andeler                | 14   | 9 100            | 9 100            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>9 100</b>     | <b>9 100</b>     |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 3 286            | 3 309            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 96 489           | 250 444          |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 889 938          | 385 224          |
| Sparekonto OBOS-banken II        |      | 1 140 197        | 1 112 576        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>2 129 910</b> | <b>1 751 552</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>2 139 010</b> | <b>1 760 652</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Udekket tap                      | 15   | -288 139         | -965 810         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-288 139</b>  | <b>-965 810</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 16   | 2 237 176        | 2 576 651        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>2 237 176</b> | <b>2 576 651</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 14 516           | 23 924           |
| Leverandørgjeld                  |      | 71 717           | 3 681            |
| Påløpte renter                   |      | 730              | 523              |
| Påløpte kostnader                |      | 103 010          | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 0                | 121 684          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>189 973</b>   | <b>149 812</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>2 139 010</b> | <b>1 760 652</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                    | 17   | 680 378          | 793 668          |



Oslo, 29.03.2023  
Styret i Boligsameiet Tonsenhagen Nr.19

Arne Bodin Larsen /s/

Per Anders Husberg /s/

Jørn Vidar Slydal /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                      | 1 168 428        |
| Oppvarming                           | 501 384          |
| Balkong                              | 441 120          |
| Felles-sameiet Tonsenhagen/Rødberg.  | 157 236          |
| Vaskeri/Trappevask                   | 145 044          |
| Utleieleilighet                      | 138 863          |
| Kabel-tv                             | 115 668          |
| Dugnad                               | 35 952           |
| Tillegg fryseboks                    | 1 240            |
| Refusjon dugnad                      | -26 154          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 678 781</b> |

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

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Regnskapskorrigeringer     | 30        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>30</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -10 716        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-10 716</b> |

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 2021/2022, og er på kr 76 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 644, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 437.

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

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 441        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-5 441</b> |

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

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -6 888         |
| Drift/vedlikehold VVS             | -28 037        |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -9 351         |
| Kostnader dugnader                | -6 188         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-50 465</b> |

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -257 399        |
| Renovasjonsavgift             | -114 410        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-371 809</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                  |          |
|------------------|----------|
| Elektrisk energi | -32 839  |
| Fjernvarme       | -568 825 |



---

**SUM ENERGI / FYRING** **-601 664**

---

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -2 750          |
| Container                        | -35 949         |
| Driftsmateriell                  | -100            |
| Lyspærer og sikringer            | -1 875          |
| Renhold ved firmaer              | -141 840        |
| Andre fremmede tjenester         | -692            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -2 644          |
| Andre kontorkostnader            | -478            |
| Kontingenter                     | -5 100          |
| Bank                             | -3 147          |
| Velferdskostnader                | -731            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-195 307</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 618           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 31 335        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 319           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>32 272</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -111 539        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-111 539</b> |

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

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

kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 364 Pålydende: kr 25 Balanseført verdi: kr 9 100

Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett 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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 14 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2014    | -4 790 352 |
| Nedbetalt tidligere | 2 213 701  |
| Nedbetalt i år      | 339 475    |

-2 237 176

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 237 176**

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Tonsenhagen 19 Boligsameie eier 5,267 % 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



## TONSENHAGEN/RØDBERGET SAMEIE ORG.NR. 971 277 793, KUNDENR. 1074

### RESULTATREGNSKAP

|                                       | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>                |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader             | 2    | 3 359 208         | 3 226 896         | 3 454 000         | 3 718 000         |
| Vaskeri                               | 9    | 167 945           | 204 237           | 125 000           | 222 000           |
| Salg anleggsmidler                    |      | 237 498           | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                       | 3    | 584 227           | 294 819           | 150 000           | 150 000           |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>             |      | <b>4 348 879</b>  | <b>3 725 952</b>  | <b>3 729 000</b>  | <b>4 090 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>               |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                     | 4    | -1 813 797        | -2 018 005        | -1 977 900        | -2 186 000        |
| Styrehonorar                          | 5    | -104 500          | -100 000          | -104 000          | -113 000          |
| Avskrivninger                         | 14   | -35 436           | -24 326           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                      | 6    | -11 465           | -9 150            | -10 000           | -13 000           |
| Andre honorarer                       |      | -40 850           | 0                 | 0                 | -44 000           |
| Forretningsførerhonorar               |      | -137 565          | -133 685          | -137 600          | -145 000          |
| Konsulenthonorar                      | 7    | -4 290            | -58 931           | -55 000           | -35 000           |
| Drift og vedlikehold                  | 8    | -375 916          | -523 807          | -330 000          | -330 000          |
| Forsikringer                          |      | -38 891           | -38 141           | -39 600           | -45 000           |
| Vaskeri                               | 9    | -304 102          | -807 319          | -330 000          | -330 000          |
| Energi/fyring                         |      | -9 561            | -13 270           | -15 000           | -13 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                    |      | -25 968           | -72 338           | 0                 | 0                 |
| Andre driftskostnader                 | 10   | -899 317          | -615 110          | -633 200          | -840 700          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>            |      | <b>-3 801 660</b> | <b>-4 414 083</b> | <b>-3 632 300</b> | <b>-4 094 700</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                 |      | <b>547 218</b>    | <b>-688 131</b>   | <b>96 700</b>     | <b>-4 700</b>     |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>     |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                       | 11   | 9 504             | 2 266             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                       | 12   | -17 544           | -6 130            | -13 000           | -18 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>    |      | <b>-8 040</b>     | <b>-3 864</b>     | <b>-13 000</b>    | <b>-18 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                    |      | <b>539 178</b>    | <b>-691 995</b>   | <b>83 700</b>     | <b>-22 700</b>    |
| Overføringer:                         |      |                   |                   |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital              |      | 0                 | -691 995          |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital<br>13. apeik |      | 539 178           | 0                 |                   |                   |



16

Tonsenhagen 19 Boligsameie

**BALANSE**

|                                  | Note | 2022             | 2021             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Leiligheter/lokaler              | 13   | 243 329          | 243 329          |
| Andre varige driftsmidler        | 14   | 533 878          | 81 816           |
| Aksjer og andeler                | 15   | 7 500            | 7 500            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>784 707</b>   | <b>332 645</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 0                | 35               |
| Kundefordringer                  |      | 22 779           | 14 705           |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 24 557           | 19 369           |
| Andre kortsiktige fordringer     | 16   | 88 475           | 1 401            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 8 983            | 124 325          |
| Driftskonto OBOS-banken II       |      | 500              | 0                |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken     |      | 56 794           | 83 907           |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 248 318          | 119 116          |
| Sparekonto OBOS-banken II        |      | 749 751          | 863 472          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>1 200 157</b> | <b>1 226 330</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 984 864</b> | <b>1 558 976</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital             |      | 1 304 486        | 765 307          |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>1 304 486</b> | <b>765 307</b>   |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 17   | 308 417          | 381 786          |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>308 417</b>   | <b>381 786</b>   |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 5 304            | 0                |
| Leverandørgjeld                  |      | 94 337           | 70 783           |
| Skyldige offentlige avgifter     | 18   | 118 600          | 154 274          |
| Påløpte renter                   |      | 105              | 84               |
| Annen kortsiktig gjeld           | 19   | 153 615          | 186 741          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>371 961</b>   | <b>411 882</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>1 984 864</b> | <b>1 558 976</b> |



17

Tonsenhagen 19 Boligsameie

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| Pantstillelse | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Oslo, 28.02.2023.

Styret i Tonsenhagen/rødberget Sameie

Arne Bodin Larsen/s/

Renee Sara Berg /s/

Monica Eriksen/s/



#### 4) INNKOMNE FORSLAG

**A)** Hopeland S 110: Anlegg bål plass / samlingsplass ved S 110

Kunne det vært en mulighet å lage en bål plass(samlingsplass) for alle i sameiet oppe ved Selvbyggerveien 110? Der hvor det i dag er en benk og trær. Dette kan bli et felles samlingspunkt for både voksne og barn. I tillegg kunne vi gått i kjøp av en bålpanne og enkelt lekeutstyr for barna.

Styrets kommentar:

Sameiet må søke grunneier - Sameiet Tonsenhagen Rødberget om tillatelse. Vi antar at det bare er en formalitet.

Forslag til vedtak:

Det anlegges en bål plass/samlingsplass ved S 110 og anskaffelse av en bålpanne.

**B)** Vedtektsendringer.

- a) Trykkfeil under 1.4 Sameiets rettigheter i andre eiendommer.

Endres fra:

2. 2.196/1442 deler i A/L Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102 B, 0591 Oslo 5

.

Endre til:

2. 204/3832 deler i A/L Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102 B, 0591 Oslo 5.

Forslag til vedtak:

Endringen innføres i vedtektene.

**C)** Nye benker på friområder.

Forslag til vedtak: Det kjøpes ikke noen ny benker. Det er fem benker i sameiet og de kan settes der man ønsker.

**D)** Skape et naturlig samlingspunkt for småbarnsfamilier og andre ute. Med en bål/grillplass, en sklie, en sandkasse med noen benker eller liknende

Forslag til vedtak: Se sak A.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**STYRET**

|             |                             |                     |
|-------------|-----------------------------|---------------------|
| Leder       | Arne Bodin Larsen for 1 år  | Selvbyggerveien 110 |
| Styremedlem | Per Anders Husberg for 1 år | Selvbyggerveien 189 |
| Styremedlem | Jørn Vidar Slydal for 1 år  | Selvbyggerveien 191 |
| Varamedlem  | Ivar Haukvik for 1 år       | Selvbyggerveien 193 |
| Varamedlem  | Marte Hjertum for 1 år      | Selvbyggerveien 193 |

**VALGKOMITEEN**

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Ivar Haukvik for 1 år | Selvbyggerveien 193 |
| Marte Hjertum 1 år    | Selvbyggerveien 193 |

Valg av oppgangstillitsvalgte. Oppgangstillitsvalgte for 1 år

104 -  
106 -  
108 -  
110 -  
189 -  
191 -  
193 -

I valgkomiteen for Tonsenhagen 19 Boligsameie

Ivar Haukvik og Marte Hjertum



## Annen informasjon om sameiet

### Nøkler

Nøkler til ytterdør i oppgang kan bestilles skriftlig / e-post hos styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565905. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 8000,-

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.

### Brannsikring

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, samt å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid. Sameiet er forpliktet også til å vite tilstanden på boligens brannsikring. Sameiet utfører årlig en internkontroll med protokoll ved Norsk Brannvern for å avdekke tilstanden. Samtidig skiftes batteri og en enkel opplæring i brannsikring kan gis.

### HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.



## Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

|             |  |   |
|-------------|--|---|
| 2019 - 2019 | Rehabilitering av bunnledninger.       |   |
| 2007 - 2008 | Balkongutvidelse                       |   |
| 2006        | Vedtak om balkongutvidelse             | Ekstraordinært sameiermøte vedtok balkongutvidelse. Finansieres ved låneopptak som kostnadsfordeles iht balkongareal for seksjon. |
| 1998        | Tilleggsisolering                      | Tilleggsisolering med puss av alle fasader, rehabilitering av balkonger, samt legging av nytt tak.                                |
| 1997        | Kraner i kjeller skiftet               | Samtlige innvendige kraner i kjeller for fjernvarmen ble skiftet ut.  |
| 1997        | Prosjekt rehab. fasader og tak startet |   |
| 1996        | Fjernvarmenett                         | Fjernvarmenettet er rehabilitert og overført til Hafslund Strøm.  |
| 1996        | Varmesentral                           | Ny varmesentral motert i SN 104   |
| 1990        | Forprosjekt                            | Forprosjekt for tilleggsisolering av fasader samt rehabilitering av balkonger igangsatt.  |



6568 Tonsenhagen 19 Boligsameie

## 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](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.