



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 07.05.2025

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, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975433919

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 153 294 | 1 999 773 |
| Sum inntekter | | 2 153 294 | 1 999 773 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 85 575 | 85 575 |
| Annen driftskostnad | | 1 759 860 | 2 591 278 |
| Sum kostnader | | 1 845 435 | 2 676 853 |
| Driftsresultat | | 307 859 | -677 080 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 37 166 | 27 947 |
| Sum finansinntekter | | 37 166 | 27 947 |
| Annen finanskostnad | | 281 949 | 253 940 |
| Sum finanskostnader | | 281 949 | 253 940 |
| Netto finans | | -244 783 | -225 993 |
| Resultat før skattekostnad | | 63 076 | -903 073 |
| Årsresultat | | 63 076 | -903 073 |
| Totalresultat | | 63 076 | -903 073 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 63 076 | -903 073 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 63 076 | -903 073 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 | 1 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 | 1 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 8 750 | 8 750 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 8 750 | 8 750 |
| Sum anleggsmidler | | 8 751 | 8 751 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 22 149 | 9 254 |
| Andre fordringer | | 160 855 | 15 599 |
| Sum fordringer | | 183 004 | 24 853 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 503 134 | 1 797 549 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 503 134 | 1 797 549 |
| Sum omløpsmidler | | 1 686 138 | 1 822 402 |
| SUM EIENDELER | | 1 694 889 | 1 831 153 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 2 293 485 | 2 356 561 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 293 485 | -2 356 561 |
| Sum egenkapital | | -2 293 485 | -2 356 561 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 800 196 | 3 959 535 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 3 800 196 | 3 959 535 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 800 196 | 3 959 535 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 505 | 37 582 |
| Leverandørgjeld | | 90 292 | 157 981 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 96 381 | 32 616 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 188 178 | 228 179 |
| Sum gjeld | | 3 988 374 | 4 187 714 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 694 889 | 1 831 153 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 423051

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 07.05.2025

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 975 433 919
SAMEIET TONSENHAGEN 10

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 153 294 | 1 999 773 |
| Sum inntekter | | 2 153 294 | 1 999 773 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 85 575 | 85 575 |
| Annen driftskostnad | | 1 759 860 | 2 591 278 |
| Sum kostnader | | 1 845 435 | 2 676 853 |
| Driftsresultat | | 307 859 | -677 080 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 37 166 | 27 947 |
| Sum finansinntekter | | 37 166 | 27 947 |
| Annen finanskostnad | | 281 949 | 253 940 |
| Sum finanskostnader | | 281 949 | 253 940 |
| Netto finans | | -244 783 | -225 993 |
| Resultat før skattekostnad | | 63 076 | -903 073 |
| Årsresultat | | 63 076 | -903 073 |
| Totalresultat | | 63 076 | -903 073 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 63 076 | -903 073 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 63 076 | -903 073 |



Organisasjonsnr: 975 433 919
SAMEIET TONSENHAGEN 10

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 1 | 1 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 8 750 | 8 750 |
| Sum anleggsmidler | | 8 751 | 8 751 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 22 149 | 9 254 |
| Andre fordringer | | 160 855 | 15 599 |
| Sum fordringer | | 183 004 | 24 853 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 503 134 | 1 797 549 |
| Sum omløpsmidler | | 1 686 138 | 1 822 402 |
| SUM EIENDELER | | 1 694 889 | 1 831 153 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 2 293 485 | 2 356 561 |
| Sum opptjent egenkapital | -2 293 485 | -2 356 561 |
| Sum egenkapital | -2 293 485 | -2 356 561 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 800 196 | 3 959 535 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 3 800 196 | 3 959 535 |
| Sum langsiktig gjeld | 3 800 196 | 3 959 535 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 505 | 37 582 |
| Leverandørgjeld | 90 292 | 157 981 |
| Annen kortsiktig gjeld | 96 381 | 32 616 |
| Sum kortsiktig gjeld | 188 178 | 228 179 |
| Sum gjeld | 3 988 374 | 4 187 714 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 694 889 | 1 831 153 |



Organisasjonsnr: 975 433 919
SAMEIET TONSENHAGEN 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1071
SAMEIET TONSENHAGEN 10



Velkommen til årsmøte i SAMEIET TONSENHAGEN 10

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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Anna Rogstads vei 41 B.

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 10



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

Møteleder velges på møtet.

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. 1071 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

Styrets innstilling

På grunn av økt mengde og tidsbruk i styrets arbeid, og Obos selv skriver at "normalt" honorar i sameier er 3000kr per beboer og vi er 50 leiligheter, og alt annet i økonomien har gått opp, kan det være naturlig nå og gå opp i styrehonorar, da det har vært lavt lenge. Dette er foreslått av styreleder høst 2024, da vi så at arbeidsbelastningen allerede var stor.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges 1 styremedlem, 2 varamedlemmer og 2 representanter til valgkomité.

Forslag til vedtak

De aktuelle valgene foretas i møtet.



Styrets årsrapport

Styrets beretning

27.04.2025

Vi har hatt et ganske hektisk år i styret, både når det gjelder mengde og tidsbruk. Vi får fått endel hjelp av vaktmester, som nå skal gi seg. Styrearbeidet involverer mye dialog med enkeltbeboere om spørsmål og ønsker, eller hjelp.

Det har blitt installert nytt lys i fellessykelbod og utelys på hjørnet i krysset. Montering av dørstoppere til oppgangene har lenge vært savnet, og ble bestilt og satt opp.

Vi har hatt en utbedring av lekeplassen for å trygge den etter forskriftene og fått nye husker og benker. Vi har også innført årlig kontroll av lekeplassen. Det er fremdeles mye vi kan gjøre for å forbedre lekeplassen og uteområdet, som vi ønsker at flere foreldre også kan bidra med. Trampolinen er høyt elsket, og vi må hjelpe til at reglene overholdes og den er i trygg stand. Vi har alle et felles ansvar som har barn som leker ute i bakgården.

Det har vært en utbedring av brannvarslingssystemet. Som dere vet hadde vi en periode med endel falsk alarm, og fikk utbedret dette med Norsk brannvern og gitt info om varslingsboksene installert i hver leilighet. Det har vært endel innspill fra beboere om brannsystemet, som vi tar med til videre vurdering neste styreår.

Det har vært et stort arbeid med å installere skadedyrstoppere i alle 12 rør inn i sameiet. Dette startet vi opp da vi oppdaget at det har vært rotteaktivitet i kjeller i 43B. Vi har fått mye hjelp både av rørlegger Solli og skadedyrkontroll til dette. Flere sameier på Tonsenhagen har nå installert skadedyrstoppere, som forebygger at vi får mer besøk via rørsystemet da rotter er et økende problem i kloakksystemet i Oslo. Likevel kan skadedyr komme til andre veier enn rør, via graving og vegg/takk. For å forebygge besøk av flere skadedyr, må søppelkasting og mat aldri kastes eller legges ved blokka. Alle må ha tette innganger fra rør inn til kjøkken, og dette er eiers eget ansvar å dekke.

Prisene på alt av vann/strøm går opp, og i likhet med det har vi økt felleskostnader med 10% fra januar. I den sammenheng har det vært mange henvendelser om feilregninger på strøm som skjedde i høst, som fikk ringvirkninger helt til februar. Dette var en feil fra OBOS og helt utav styrets kontroll, men ga mye ekstra arbeid.

Ellers har vi hatt en stor opprydding av fellesareal av alle beboere, da private ting har samlet seg i fellesboder og oppganger. Takk til alle som har ryddet opp for felleskapet. Det er viktig for at alle skal trives og få alle fordeler av å bo i et sameie.

Styret Tonsenhagen 10 sameiet



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 159.339,-.

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 1.506.711,-.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift og noen planlagte nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 147 280 | 1 997 148 | 2 147 280 | 2 354 000 |
| Andre inntekter | 3 | 6 014 | 2 625 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 153 294 | 1 999 773 | 2 147 280 | 2 354 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -10 575 | -10 575 | -10 575 | -21 150 |
| Styrehonorar | 5 | -75 000 | -75 000 | -75 000 | -150 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 219 | -10 889 | -11 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -98 955 | -93 975 | -99 700 | -105 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -5 933 | -75 602 | -21 000 | -21 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -468 493 | -1 363 480 | -291 500 | -550 000 |
| Forsikringer | | -190 479 | -166 052 | -183 000 | -220 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -528 184 | -452 841 | -526 000 | -602 200 |
| Parkeringsplasser | | 0 | 0 | -51 000 | -51 000 |
| Kostnader sameie | | -207 996 | -189 084 | -199 000 | -199 000 |
| Energi/fyring | | -24 783 | -23 091 | -35 000 | -35 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -126 150 | -121 150 | -127 000 | -132 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -101 668 | -95 115 | -119 700 | -123 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 845 435 | -2 676 853 | -1 749 475 | -2 220 350 |
| DRIFTSRESULTAT | | 307 859 | -677 080 | 397 805 | 133 650 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 37 166 | 27 947 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -281 949 | -253 940 | -71 000 | -270 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -244 783 | -225 993 | -71 000 | -270 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 63 076 | -903 073 | 326 805 | -136 350 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -903 073 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 63 076 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---------------------|-----------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 1 | 1 |
| Aksjer og andeler | 14 | 8 750 | 8 750 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 8 751 | 8 751 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 22 149 | 9 254 |
| Energiavregning | | 0 | 15 599 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 160 855 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 59 642 | 986 815 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 443 493 | 810 734 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 686 138 | 1 822 402 |
| SUM EIENDELER | | 1 694 889 | 1 831 153 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 16 | -2 293 485 | -2 356 561 |
| SUM EGENKAPITAL | | -2 293 485 | -2 356 561 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 3 800 196 | 3 959 535 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 3 800 196 | 3 959 535 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 38 332 | 32 616 |
| Leverandørgjeld | | 90 292 | 157 981 |
| Påløpte renter | | 1 505 | 24 722 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 12 860 |
| Energiavregning | 18 | 33 088 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 24 961 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 188 178 | 228 179 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 694 889 | 1 831 153 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 20 | 607 136 | 625 940 |
| Oslo, 22.04.2025 | | | |
| Styret i Sameiet Tonsenhagen 10 | | | |
| Aurora Foss /s/ | Anne Skjellerud /s/ | Jeanette K. Steen /s/ | |

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

INNETEKTER

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 | 2 064 288 |
| Trappevask | 60 000 |
| Ekstra areal | 22 992 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 147 280 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Automatpenger | 200 |
| Nettinnbetalinger | 4 664 |
| Nøkler | 1 150 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 6 014 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -10 575 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -10 575 |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 219,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 933 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -5 933 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -66 173 |
| Drift/vedlikehold VVS | -86 063 |
| Drift/vedlikehold elektro | -21 424 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -222 939 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -36 120 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -29 938 |
| Kostnader dugnader | -5 837 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -468 493 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -343 880 |
| Renovasjonsavgift | -184 304 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -528 184 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -7 817 |
| Renhold ved firmaer | -71 252 |
| Andre fremmede tjenester | -7 728 |
| Andre kontorkostnader | -600 |
| Kontingenter | -10 000 |
| Bankgebyr | -3 055 |
| Velferdskostnader | -1 217 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -101 668 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter bank | 36 865 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 301 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 37 166 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån | -281 904 |
| Renter på leverandørgjeld | -45 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -281 949 |

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

| | |
|--------------------------------|----------|
| Avfallsanlegg | |
| Tilgang 2017 | 513 906 |
| Avskrevet tidligere | -513 905 |
| | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 1 |

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 50 Pålydende: 175 Balanseført verdi: 8 750

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Avregning energi - skyldig | 160 855 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 160 855 |

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 7,25 %. Løpetiden er 16 år. | |
| Opprinnelig 2022 | -4 278 320 |
| Nedbetalt tidligere | 318 785 |
| Nedbetalt i år | 159 339 |
| | -3 800 196 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -3 800 196 |

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|---|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra beboerne juli - desember | -241 872 |
| SUM INNETEKTER | -241 872 |

KOSTNADER

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Innkjøpt fjernvarme juli - desember | 208 784 |
| SUM KOSTNADER | 208 784 |

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | -33 088 |
|----------------------------|----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avregning energi - til gode | -24 961 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -24 961 |

NOTE: 20**GARANTIANSVAR / ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,571 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet.

«Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget» eies av 21 ulike sameier i området. Formålet til selskapet er hovedsakelig drift og vedlikehold av fellesarealer, vaskerier og tidligere fyrhus, samt organisering av vaktmestertjenestene.

Felleskostnader knyttet til eierposten finner man i resultatet under linjen "Kostnader sameie".

Andelen av egenkapitalen tilknyttet andelen i Tonsenhagen/Rødberget er ikke innarbeidet i regnskapet, men er medtatt og innberettet i tredjepartsopplysningene til Skatteetaten. Regnskapet til Tonsenhagen/Rødberget kan fås ved å henvende seg til styret.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 10.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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)

Perneo Dokumentnøkkel: 2Y1WY-WLPAH-UJY3A-8MBBA-NNEWQ-NGSJO



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 1071 Selskapsnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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