



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 124
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 816 216	1 627 837
Sum inntekter		1 816 216	1 627 837
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 124 447	1 380 429
Sum kostnader		1 227 137	1 483 119
Driftsresultat		589 079	144 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 904	1 040
Sum finansinntekter		7 904	1 040
Annen finanskostnad		48 115	39 472
Sum finanskostnader		48 115	39 472
Netto finans		-40 211	-38 432
Resultat før skattekostnad		548 868	106 286
Årsresultat		548 868	106 286
Totalresultat		548 868	106 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		548 868	106 286
Sum overføringer og disponeringer		548 868	106 286



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 000	7 000
Sum anleggsmidler		7 000	7 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35	3 714
Sum fordringer		35	3 714
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		967 754	549 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		967 754	549 487
Sum omløpsmidler		967 789	553 201
SUM EIENDELER		974 789	560 201

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		189 442	
Udekket tap			359 426
Sum opptjent egenkapital		189 442	-359 426
Sum egenkapital		189 442	-359 426
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		605 142	729 632
Sum annen langsiktig gjeld		605 142	729 632
Sum langsiktig gjeld		605 142	729 632
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 500	250
Leverandørgjeld		96 009	140 881
Annen kortsiktig gjeld		68 696	48 863
Sum kortsiktig gjeld		180 205	189 994
Sum gjeld		785 347	919 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		974 789	560 201



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 387919

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 124
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 975 437 124
SAMEIET TONSENHAGEN 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 816 216	1 627 837
Sum inntekter		1 816 216	1 627 837
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 124 447	1 380 429
Sum kostnader		1 227 137	1 483 119
Driftsresultat		589 079	144 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 904	1 040
Sum finansinntekter		7 904	1 040
Annen finanskostnad		48 115	39 472
Sum finanskostnader		48 115	39 472
Netto finans		-40 211	-38 432
Resultat før skattekostnad		548 868	106 286
Årsresultat		548 868	106 286
Totalresultat		548 868	106 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		548 868	106 286
Sum overføringer og disponeringer		548 868	106 286



Organisasjonsnr: 975 437 124
SAMEIET TONSENHAGEN 11

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 000	7 000
Sum anleggsmidler		7 000	7 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35	3 714
Sum fordringer		35	3 714
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		967 754	549 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		967 754	549 487
Sum omløpsmidler		967 789	553 201
SUM EIENDELER		974 789	560 201
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		189 442	



Udekket tap		359 426
Sum opptjent egenkapital	189 442	-359 426
Sum egenkapital	189 442	-359 426
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	605 142	729 632
Sum annen langsiktig gjeld	605 142	729 632
Sum langsiktig gjeld	605 142	729 632
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 500	250
Leverandørgjeld	96 009	140 881
Annen kortsiktig gjeld	68 696	48 863
Sum kortsiktig gjeld	180 205	189 994
Sum gjeld	785 347	919 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	974 789	560 201



Organisasjonsnr: 975 437 124
SAMEIET TONSENHAGEN 11

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1072

Sameiet Tonsenhagen 11



Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 11

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:

24. april 2024 kl. 18:00, Tonsenhagen Velhus - Den lille salen til høyre. Adresse: Selvbyggerveien 102b, 0591 Oslo.

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 11



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årsrapport 1072.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Anker
- Øystein Modalen

Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ingun Mork

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling for 1072 Sameiet Tonsenhagen 11.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Synnes	Rødbergveien 37
Styremedlem	Einar Edsberg	Rødbergveien 37
Styremedlem	Ragnhild Haugland	Rødbergveien 41
Styremedlem	Helen Næss	Rødbergveien 37
Styremedlem	Ylva Vorkinn	Rødbergveien 43

Valgkomiteen

Venke Hatleberg	Rødbergveien 35
Anna Lisa Westerfjell	Rødbergveien 39
Berit Winterhalder	Rødbergveien 43

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 11

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975437124, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Rødbergveien 35,37,39,
Rødbergveien 41,43

Gårds- og bruksnummer:

85 124

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

Sameiet Tonsenhagen 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter, foruten uformelle samtaler. Som planlagt har vi ikke satt i gang store arbeid med tanke på den økonomiske situasjonen.

Våre dugnader høst og vår ble gjennomført med godt oppmøte som vanlig. Høstdugnaden ble gjennomført uten container. Vi vurderte at kostnaden var større enn nytten, og mottok ingen motforestillinger. Hver høst gjennomfører vi et opplegg med tanke på brannvern. Dette er vi pålagt å gjøre. Vi samarbeider med Aktivt brannvern som for noen år siden gjennomførte både et brannslukkingskurs og et rømningskurs. I mellomliggende år mente de det var tilfredsstillende å gjøre vårt for at alle ble kjent med branntavlene våre. I alle leilighetene er det et brannslukkingsapparat av miljøtypen. Dette skal byttes ut hvert 5 år. Denne gangen har vi overskredet fristen noe, og har derfor inngått avtale med Aktivt brannvern om regelmessig utbytting av apparatene både i leilighetene og på fellesområdene.

Hver vår og høst gjennomfører vi en el- sjekk i sameiet. Vi er i tillegg pålagt, på samme måte som næringsbygg, å gjennomføre en offisiell EI-sjekk med jevne mellomrom. Denne planlegger vi nå.

Vi har startet en mer systematisk gjennomgang av vedlikeholdsrapporten fra 2014 med tanke på framtidige prosjekter. Som følge av dette har vi bedt om en uavhengig gjennomgang av rørene våre. Vi har ingen kjennskap til at de skal være i dårlig forfatning, men ønsker å være i forkant. Vi skal melde dere så fort vi får resultatet av gjennomgangen.



Årsberetning

Nærmere om regnskapet for 2023

I regnskapet har regnskapsfører lagt inn forklaringer til regnskapet, i form av noter. I tillegg til disse notene, vil styret her kommentere enkelte forhold ved regnskapet som det er naturlig at beboerne kan ha spørsmål om.

Det regnskapsførte resultatet for 2022 var ca. 106 000 kr, mens det i 2023 var 549 000 kr. Hovedårsaken til denne forskjellen er at sameiet skiftet alle låser i fellesarealene i 2022, som kostet ca. 390 000 kr, mens det i 2023 ikke har vært noen større vedlikeholdsutgifter.

Årsresultatet inkluderer ikke avdrag på lån, som var ca. 124 500 kr i 2023. Det vil si at ved utgangen av 2023 hadde sameiet ca. 424 000 kr mer i tilgjengelige midler (disponible penger på konto) enn ved starten på året.

Sameiet har et lån i OBOS-banken som før 18.03.2024 var på litt over 582 000 kroner. For å spare penger på lånerente ble det innbetalt 200 000 kroner av lånet i mars 2024. Sameiet har også en sparekonto på 705 000 kroner (704 000 mer enn i fjor), og en driftskonto på 263 000 (286 000 mindre enn i fjor), begge i OBOS-banken.

Den største utgiftsposten i regnskapet er «Drift og vedlikehold», som er på ca. 467 000 kr. I 2022 har sameiet skiftet alle låsene til fellesarealene (systemlåsene). Dette kostet ca. 390 000 kr, og utgjør hoveddelen av det regnskapsførte beløpet på denne posten. I tillegg var den noen mindre utgifter på samme post knyttet til årlig service på brannalarmanlegget, installasjon av varmtvannsmåler for sameiet, reparasjon av en lekkasje, skifting av lyspærer og dugnad.

I 2023, som i 2022, var finanskostnadene høyere enn det som var planlagt i budsjettet. Som i 2022 er det på grunn av økt lånerente (6,5 % nominell rente i 2022, 8 % pr. mars 2024).

Nærmere om budsjettet for 2024

Som det ble varslet i Vibbo 3/11, økte fellesutgiftene med 3 % fra 1. januar 2024, som er litt lavere enn veksten i konsumprisindeksen. Styret mener det er en fordel at vi har en viss egenkapital slik at et eventuelt stort vedlikeholdsprosjekt ikke skal føre til en stor plutselig økning i fellesutgiftene, og at det derfor ikke er en god idé å ha et for lavt nivå på fellesutgiftene. Utgiftene til trappevask var i november ventet å øke med 10 %, altså mer enn økningen i fellesutgifter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 787 584.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 11.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 11 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av linje Felleskostnader og 10,53 % økning av linje Trappevask.

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 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



BDO

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1271F-LET25-62QJ8-APL1M-8H72C-ACIK3



SAMEIET TONSENHAGEN 11
ORG.NR. 975 437 124, KUNDENR. 1072

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 814 364	1 623 860	1 809 000	1 866 000
Andre inntekter	3	1 852	3 977	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 816 216	1 627 837	1 809 000	1 866 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-10 202	-7 530	-15 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-78 355	-75 340	-80 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-267	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-151 287	-467 382	-350 000	-250 000
Forsikringer		-196 266	-183 564	-197 000	-216 000
Kommunale avgifter	9	-321 786	-271 786	-313 000	-370 000
Kostnader sameie	16	-138 336	-128 088	-130 000	-145 000
Energi/fyring		-23 986	-64 393	-98 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 920	-86 161	-89 000	-102 000
Andre driftskostnader	10	-107 042	-96 184	-107 000	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 227 137	-1 483 119	-1 487 000	-1 421 000
DRIFTSRESULTAT		589 079	144 718	322 000	445 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 904	1 040	0	0
Finanskostnader	12	-48 115	-39 472	-26 000	-41 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-40 211	-38 432	-26 000	-41 000
ÅRSRESULTAT		548 868	106 286	296 000	404 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		189 442	0		
Reduksjon udekket tap		359 426	106 286		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	7 000	7 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 000	7 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Andre kortsiktige fordringer		0	1 875
Energiavregning		0	1 839
Driftskonto OBOS-banken		262 606	548 516
Sparekonto OBOS-banken		705 148	970
SUM OMLØPSMIDLER		967 789	553 201
SUM EIENDELER		974 789	560 201
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		189 442	0
Udekket tap		0	-359 426
SUM EGENKAPITAL		189 442	-359 426
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	605 142	729 632
SUM LANGSIKTIG GJELD		605 142	729 632
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 029	48 863
Leverandørgjeld		96 009	140 881
Påløpte renter		4 237	250
Påløpte avdrag		11 263	0
Energiavregning	15	35 667	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 205	189 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		974 789	560 201
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	625 940	659 981

Oslo, 07.03.2024

Styret i Sameiet Tonsenhagen 11

Kari Synnes/s/

Einar Edsberg/s/

Ragnhild Haugland/s/

Helen Næss/s/

Ylva Vorkinn/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 728 384
Trappevask	76 320
Ekstra kjellerbod	6 420
Frysebokser	3 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 814 364

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 852
SUM ANDRE INNETEKTER	1 852

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 202.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -267

SUM KONSULENTHONORAR -267

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -80 458

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 441

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -44 485

Drift/vedlikehold brannsikring -22 294

Kostnader dugnader -1 610

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -151 287

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -175 763

Renovasjonsavgift -146 023

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -321 786

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -1 755

Container -14 129

Driftsmateriell -921

Renhold ved firmaer -79 300

Andre fremmede tjenester -527

Kontor- og datarekvisita -3 232

Andre kontorkostnader -265

Kontingenter -4 000

Bank- og kortgebyr -2 913

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -107 042

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 755
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 149
SUM FINANSINTEKTER	7 904

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 115
SUM FINANSKOSTNADER	-48 115

NOTE: 13**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: 40. Pålydende: 175. Balanseført verdi: kr 7 000.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-1 000 000
Økning av lån 2015	-1 000 000
Økning av lån 2016	-200 000
Nedbetalt tidligere	1 470 368
Nedbetalt i år	124 490
	-605 142
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-605 142

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-211 248
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-211 248
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	175 581
------------	---------

SUM KOSTNADER	175 581
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-35 667
----------------------------	----------------

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: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4,044% 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



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564687. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



1072 Sameiet Tonsenhagen 11

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Kari Synnes	Adresse: Rødbergveien 37
	E-post: karikarisynnes@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Einar Edsberg	Adresse: Rødbergveien 37
	E-post: einar.edsberg@osloskolen.no

Navn: Helen Næss	Adresse: Rødbergveien 37
	E-posta: helen.th.naess@gmail.com

C. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Marianne Anker	Adresse: Rødbergveien 41
	E-post: mayaanker@gmail.com

Navn: Øystein Modalen	Adresse: Rødbergveien 37
	E-post: oeystein.modalen@gmail.com

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Venke Hatleberg	Adresse: Rødbergveien 35
	E-post: venke.hatleberg@osloskolen.no

Navn: Berit Winterhalder	Adresse: Rødbergveien 43
	E-post: beritwin@online.no

Navn: Ingun Mork	Adresse: Rødbergveien 41
	E-posta: smaarsk@gmail.com

Dato. 11.03.2024

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 11

Anna-Lisa Westerfjell

Anna-Lisa Westerfjell

Venke Hatleberg

Venke Hatleberg

Berit Winterhalder

Berit Winterhalder



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 1072 Selskapsnavn: Sameiet Tonsenhagen 11

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.