



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 24.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 290 841	1 243 200
Sum inntekter		1 290 841	1 243 200
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Annen driftskostnad		879 198	858 028
Sum kostnader		978 288	960 718
Driftsresultat		312 553	282 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 944	5 728
Sum finansinntekter		2 944	5 728
Annen finanskostnad		70 020	79 009
Sum finanskostnader		70 020	79 009
Netto finans		-67 076	-73 281
Ordinært resultat før skattekostnad		245 476	209 201
Ordinært resultat etter skattekostnad		245 476	209 201
Årsresultat		245 476	209 201
Totalresultat		245 476	209 201
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		245 476	209 201
Sum overføringer og disponeringer		245 476	209 201



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			168 048
Sum fordringer		0	168 048
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		726 724	1 273 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 724	1 273 825
Sum omløpsmidler		726 724	1 441 873
SUM EIENDELER		733 724	1 448 873

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		566 057	811 534
Sum opptjent egenkapital		-566 057	-811 534
Sum egenkapital		-566 057	-811 534
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		976 025	1 767 428
Sum annen langsiktig gjeld		976 025	1 767 428
Sum langsiktig gjeld		976 025	1 767 428
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		205	465
Leverandørgjeld		48 794	247 390
Annen kortsiktig gjeld		274 757	245 124
Sum kortsiktig gjeld		323 756	492 978
Sum gjeld		1 299 781	2 260 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		733 724	1 448 873



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 11 vil bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 21. april 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24. april 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på www.vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 11 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21. april og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24. april.

Selskapsnummer: 1072 **Selskapsnavn** Sameiet Tonsenhagen 11

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Einar Eidsberg og Rigmor Saksen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1: Vedtektsendring – tillegg punkt 4-1

Det foreslås et tillegg i vedtektene tilknyttet punkt 4-1 (4), se innkallingen.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

1 styreleder velges for 2 år.

2 styremedlemmer velges for 2 år.

Valgkomite velges for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Kari Synnes	
Styremedlem	Jan Erik Wang	
Styremedlem	Rigmor Brinchmann	
Valgkomite	Lisa Pettersen Fortuna	
Valgkomite	Alexander Eidsæther	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 11
avholdes digitalt på www.vibbo.no fra onsdag 21. april 2021.
Informasjon om gjennomføring og analog stemmeseddel ligger vedlagt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av to protokollvitner
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – tillegg punkt 4-1
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 16.3.2021
Styret i Sameiet Tonsenhagen 11

Kari Synnes /s/

Rigmor Brinchmann /s/

Marte Schaathun Engvoldsen /s/

Ragnhild Haugland /s/

Jan Erik Wang /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Synnes	2019-2021
Styremedlem	Rigmor Brinchmann	2019-2021
Styremedlem	Marte Schaathun Engvoldsen	2020-2022
Styremedlem	Ragnhild Haugland	2020-2022
Styremedlem	Jan Erik Wang	2019-2021

Valgkomiteen

Cecilie Brinck Boholm	2020-2022
Alexander Eidsæther	2019-2021
Lisa Pettersen Fortuna	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Tonsenhagen 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2020

Sameiets første heldigitale sameiermøte ble avholdt 21. april - 29. april. 23 deltakere på sameiermøtet utgjør totalt 58 % av totalt antall stemmeberettigede. Styret har avholdt 9 styremøter i perioden. I tillegg har vi hatt uformelle befaringer og en del samtaler på telefon. Vi har vært representert på de fleste styremøtene og på årsmøtet i regi av Fellesstyret for Sameiene på Tonsenhagen/Rødberget. Vi har også deltatt på Årvoll Kabelnetts årsmøte.

Det er gjennomført 2 dugnader i sameiet ved hjelp av godt oppmøte fra beboerne til tross for at vårens dugnad mye ble overlatt til den enkeltes initiativ. Det er stadig flere som tar ansvar for bedene, og det spores en gryende interesse for plantekasser. Vi forsøker også å etablere en blomstereng på den rufsete haugen nær Rødbergveien. I tillegg følger vi opp nødvendig vedlikehold som rensing av sluk, vask av fellesrom og oppganger.

I den årlige brannvernuka i september gjennomgikk vi branntavlene for dem som følte seg usikre på å operere dem.

Vi gjennomfører EI- kontroller og følger opp faste avtaler som trappevask, vindusvask og den årlige kontrollen av brannvarsling og brannslukkingsapparatene i fellesrom og andre forefallende vedlikeholdsoppgaver.

Vi har omsider fått en avklaring i arbeidet med våre ulåste, brannfarlige papirdunker. Vi har fått tillatelse til å parkere den felles papircontaineren som står nedenfor nr. 43. Det er satt et krav om å få asfaltert plassen den står på innen 1. juli. Styret har innhentet tilbud og kontaktet entreprenør for å få dette gjort.

Som sameie får vi dårligere rentevilkår på lån enn det et borettslag eller en privatperson får. Det er fordi banken ikke kan ta pant i eiendom. Det lønner seg derfor å betale ekstra ned på lånet når vi kan. De siste par årene har sameiets inntekter vært større enn utgiftene, og vi har derfor kunnet betale ekstra ned på lånet med 700.000 kr. i 2020. Dette vil redusere våre renteutgifter.

I et av fellesrommene under 35/37 er det parkett på gulvet. Der står det noen treningsapparater. Etter ønske fra beboere, klargjør vi nå rommet slik at det er mulig å trene der når tiden igjen er inne. Det er satt ut sprit og annet renholdsutstyr og brukerne får ansvar for renholdet.

Styret er i startfasen med å utrede en vedlikeholdsplan for vindusivaretagelse i sameiet. Arbeidet utføres med støtte fra OBOS, og er i tråd med nye vedtekter, se § 4-2, pkt 3.

Det blir stadig mer vanlig med EI – biler. Både kommunen og fellesstyret arbeider med ladepunkter på sine respektive områder. Vi avventer disse ladepunktene og følger fellesstyrets avgjørelser og erfaringer før vi vurderer dette på vårt område. Tonsenhagen garasjelag planlegger å rive garasjene og det omfatter også garasjene nedenfor/nærmest T11. Nye garasjer skal bygges og bekostes av hver garasjeieier og det planlegges med ladere i garasjene. Det kan være smart å etablere ladepunktene i tilknytning til graveprosjektet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 290 841**.

Dette er kr 11 841 høyere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak at det ikke ble budsjettet med økning av felleskostnadene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **978 288**.

Dette er kr 289 412 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr **245 476** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **402 968**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 285 000 til større vedlikehold som omfatter ny avfallshåndtering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe lavere energikostnader enn forbrukt for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 392. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: XXED4-Q28E7-NEQPW-4VBL5-1GQ5D-Y7W20



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

2021-03-12 17:16:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: XXED4-Q28E7-NEQPW-4V8LS-1GQ5D-Y7W20

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/validate>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 285 253	1 243 200	1 279 000	1 310 000
Andre inntekter	3	5 588	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 290 841	1 243 200	1 279 000	1 310 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 090	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 495	-7 243	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-71 085	-69 285	-72 000	-73 500
Konsulenthonorar	7	-811	-4 985	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-73 101	-66 478	-285 000	-315 000
Forsikringer		-168 047	-154 316	-165 000	-181 500
Kommunale avgifter	9	-258 571	-240 461	-259 000	-261 000
Kostnader sameie		-114 996	-104 544	-105 000	-115 000
Energi/fyring		-22 136	-40 970	-75 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 041	-95 479	-98 000	-86 500
Andre driftskostnader	10	-79 917	-74 267	-85 700	-86 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-978 288	-960 718	-1 267 700	-1 302 200
DRIFTSRESULTAT		312 553	282 482	11 300	7 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 944	5 728	0	0
Finanskostnader	12	-70 020	-79 009	-79 000	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-67 076	-73 281	-79 000	-64 000
ÅRSRESULTAT		245 476	209 201	-67 700	-56 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		245 476	209 201		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	7 000	7 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 000	7 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1
Forskuddsbetalte kostnader		0	168 047
Driftskonto OBOS-banken		442 796	697 636
Sparekonto OBOS-banken		262 963	554 749
Innestående i andre banker		20 964	21 440
SUM OMLØPSMIDLER		726 724	1 441 873
SUM EIENDELER		733 724	1 448 873
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-566 057	-811 534
SUM EGENKAPITAL		-566 057	-811 534
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	976 025	1 767 428
SUM LANGSIKTIG GJELD		976 025	1 767 428
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 399	51 361
Leverandørgjeld		48 794	247 390
Påløpte renter		205	465
Energiavregning	16	207 009	189 976
Annen kortsiktig gjeld	17	40 349	3 786
SUM KORTSIKTIG GJELD		323 756	492 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		733 724	1 448 873
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	387 663	533 579

Oslo, 12.3.2021
Styret i Sameiet Tonsenhagen 11

Kari Synnes /s/

Rigmor Brinchmann /s/

Marte S. Engvoldsen /s/

Ragnhild Haugland /s/

Jan Erik Wang /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 228 128
Trappevask	55 200
Fryseboks	1 925
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 285 253

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning fra EL-kjøp	5 588
SUM ANDRE INNETEKTER	5 588

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 090

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 2019/2020, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 495.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-811
SUM KONSULENTHONORAR	-811

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 202
Drift/vedlikehold VVS	-32 762
Drift/vedlikehold elektro	-12 593
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 350
Kostnader dugnader	-3 114
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-73 101

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-131 893
Renovasjonsavgift	-126 678
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-258 571

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 539
Vaktmestertjenester	-2 000
Renhold ved firmaer	-55 430
Andre fremmede tjenester	-3 376
Kontor- og datarekvisita	-5 178
Trykksaker	-212
Andre kontorkostnader	-117
Porto	-1 513
Kontingenter	-4 000
Bank- og kortgebyr	-3 551
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 917

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	313
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 626
Renter bank	5
SUM FINANSINNTEKTER	2 944

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 973
Andre rentekostnader	-47
SUM FINANSKOSTNADER	-70 020

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**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-1 000 000
Økning av lån 2015	-1 000 000
Økning av lån 2016	-200 000
Nedbetalt tidligere	432 572
Nedbetalt i år	791 403
	-976 025
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-976 025

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne -298 944

SUM INNETEKTER -298 944

KOSTNADER

Fjernvarme 91 935

SUM KOSTNADER 91 935

SUM ENERGIAVREGNING -207 009

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: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -40 349

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -40 349

NOTE: 18**GARANTIANSVAR / ANDEL 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



INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring – tillegg punkt 4-1 (4)

Forslagsstiller: Styret

Det foreslås et tillegg i vedtektene tilknyttet punkt 4-1 (4):

Dersom styret og seksjonseier blir enige om at seksjonseier skal gjennomføre utskiftning av sluk på sameiets bekostning, må seksjonseier besørge for dokumentasjon om at sluket er byttet til ensartet/samme materiale som eksisterende sluk samt at bytte er meldt til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og videre at det er foretatt en 3.parts kontroll om at membranen er kontrollert. Dokumentasjonen skal fremvises styret.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

Krever to tredjedels flertall.



Siri Enge

Fra: Cecilie Boholm <c.boholm@online.no>
Sendt: mandag 1. mars 2021 09:57
Til: Siri Enge
Kopi: Alexander Eidsæther; Lisa Pettersen
Emne: Tonsenhagen sameie 11: Innstilling til styre og valgkomité

Hei

Valgkomiteen i Tonsenhagen sameie 11 sender her årets innstilling til nytt styre og valgkomité for perioden 21-22, med begrunnelse og tilleggsinfo som vi også ønsker med i årsinnkallingen/rapporten.

Styret informeres om innstilling i dag, og får samtidig en tilbakemelding fra valgkomiteen (jamfør info nedenfor).

Vennlig hilsen

Lisa Pettersen Fortuna, Alexander Eidsæther, Cecilie Brinck Boholm
Valgkomitéen 2021

Innstilling

Styre

Valgkomiteen innstiller følgende tre personer til gjenvalg i styret, alle for en periode på to år:

Styreleder: Kari Synnes (2021-23)
Styremedlem: Jan Erik Wang (2021-23)
Styremedlem: Rigmor Brinchmann (2021-23)

To styremedlemmer er ikke på valg:
Styremedlem: Ragnhild Haugland (2020-22)
Styremedlem: Marte Schaathun Engvoldsen (2020-22)

Valgkomité

Valgkomiteen foreslås uendret med følgende tre personer:
Cecilie Brinck Boholm sitter for perioden 2021-2022, og er derfor ikke på valg.

Som valgkomite for 1 år foreslås:
Lisa Pettersen Fortuna (2021-22)

Som valgkomite for 2 år foreslås:
Alexander Eidsæther (2021-2023)

Begrunnelse for innstilling til styre



På grunn av koronasituasjonen valgte valgkomitéen i år å ikke ta direkte kontakt med seksjonseiere i forbindelse med valg av styremedlemmer, men har via VIBBO, brev i alles postkasse og oppslag oppfordret alle til å ta kontakt via e-post eller telefon. Vi har i tillegg hatt individuelle samtaler med alle styremedlemmer.

Valgkomiteen har innstilt alle tre styremedlemmene som er på valg til en ny periode. Innstillingen begrunnes med at styret har hatt et godt samarbeid internt, samt et ønske om å gjøre en god jobb for sameiet.

Valgkomiteen har gitt styret en egen skriftlig tilbakemelding angående innstillingen.

Valgkomiteen ønsker videre å informere sameiet om følgende:

Valgkomiteen har i år vært på kurs for valgkomitémedlemmer hos OBOS, og fått en grundig innføring i hvordan godt valgkomitéarbeid skal gjøres. Det ønsker vi å følge opp.

Valgkomiteen ønsker gjennom sitt mandat å bidra til å legge til rette for god styring og positiv utvikling av bomiljøet. Vi er opptatt av å nå fram med informasjon om hva det vil si å ha et styreverv, og at dette kan være både lærerikt og hyggelig.

Vi har et lite sameie, og mange av seksjonene leies ut. Vi er derfor avhengige av at alle bidrar og tar en periode i styret eller i valgkomiteen.

Valgkomitéen kommer til å ta kontakt med seksjonseiere i løpet av høsten for en uforpliktende prat.

Valgkomiteen jobber uavhengig av styret, og har taushetsplikt.



Annem informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

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

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Sameiet har seriekoblede røykdetektorer og -varslere i alle leiligheter og fellesarealer. Varsler/detektorer i oppgang 35 og 37 er koblet til brannsentral i oppgang 35, varslere/detektorer i oppgang 29 og 41 er koblet til brannsentral i oppgang 39. Varsler/detektorer i oppgang 43 er koblet til brannsentral i oppgang 43.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av 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 Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Tonsenhagen 11 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Sameiet Tonsenhagen 11 får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.