



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 159
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 18
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 579 229	2 578 704
Sum inntekter		2 579 229	2 578 704
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	91 280
Annen driftskostnad		2 260 220	1 587 468
Sum kostnader		2 397 140	1 678 748
Driftsresultat		182 089	899 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 961	25 601
Sum finansinntekter		24 961	25 601
Annen finanskostnad		133 043	152 519
Sum finanskostnader		133 043	152 519
Netto finans		-108 082	-126 918
Ordinært resultat før skattekostnad		74 007	773 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		74 007	773 038
Årsresultat		74 007	773 038
Totalresultat		74 007	773 038
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 007	773 038
Sum overføringer og disponeringer		74 007	773 038



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		691 090	3 041
Sum fordringer		691 090	3 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 331 444	2 652 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 331 444	2 652 122
Sum omløpsmidler		3 022 535	2 655 163
SUM EIENDELER		3 036 535	2 669 163

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 620 968	1 694 975
Sum opptjent egenkapital		-1 620 968	-1 694 975
Sum egenkapital		-1 620 968	-1 694 975
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 732 357	3 905 230
Sum annen langsiktig gjeld		3 732 357	3 905 230
Sum langsiktig gjeld		3 732 357	3 905 230
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		747	737
Leverandørgjeld		882 717	106 722
Annen kortsiktig gjeld		41 682	351 449
Sum kortsiktig gjeld		925 146	458 908
Sum gjeld		4 657 503	4 364 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 036 535	2 669 163



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 937271

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 159
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 18
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 17.10.2022



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 579 229	2 578 704
Sum inntekter		2 579 229	2 578 704
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	91 280
Annen driftskostnad		2 260 220	1 587 468
Sum kostnader		2 397 140	1 678 748
Driftsresultat		182 089	899 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 961	25 601
Sum finansinntekter		24 961	25 601
Annen finanskostnad		133 043	152 519
Sum finanskostnader		133 043	152 519
Netto finans		-108 082	-126 918
Ordinært resultat før skattekostnad			
		74 007	773 038
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		74 007	773 038
Årsresultat		74 007	773 038
Totalresultat		74 007	773 038
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 007	773 038
Sum overføringer og disponeringer		74 007	773 038



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		691 090	3 041
Sum fordringer		691 090	3 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 331 444	2 652 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 331 444	2 652 122
Sum omløpsmidler		3 022 535	2 655 163
SUM EIENDELER		3 036 535	2 669 163
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 620 968	1 694 975



Sum opptjent egenkapital	-1 620 968	-1 694 975
Sum egenkapital	-1 620 968	-1 694 975
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 732 357	3 905 230
Sum annen langsiktig gjeld	3 732 357	3 905 230
Sum langsiktig gjeld	3 732 357	3 905 230
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	747	737
Leverandørgjeld	882 717	106 722
Annen kortsiktig gjeld	41 682	351 449
Sum kortsiktig gjeld	925 146	458 908
Sum gjeld	4 657 503	4 364 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 036 535	2 669 163



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

Sameiet Tonsenhagen 18

Digitalt årsmøte avholdes 18. juli - 21. juli 2022

Selskapsnummer: 1076





Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 18

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juli kl. 09:00 og lukker 21. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1076>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Felles bytte av skruknøtter på radiatorener
6. Beskjære/hugge ned Bjørk ved ARv 47
7. 10% økning av fellesutgifter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tonsenhagen 18



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Eva Mari Vestre og Tone Sandøy er valgt.

Sak 3

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 til styrevernet.no 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

Sak 5

Felles bytte av skruknottet på radiatorener

Forslag fremmet av:

Marta Bysheim Elton

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Snakket med en rørlegger som sa at for å bytte skruknotten på en radiator må hele systemet tømmes. Så i stedet for at en og en beboer gjør det så kan det kanskje være greit å ta en felles bestilling? Vil antagelig bli mye billigere og mer effektivt. De blir fort sprø i plasten

Forslag til vedtak

Sende ut anbud på bytte av radiatorknottet (samt sjekk for feks lekkasjer rundt disse)

Sak 6

Beskjære/hugge ned Bjørk ved ARv 47

Forslag fremmet av:

Else Berit Paulsrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bjørka bør beskjæres / hugges ned. Dens grener kommer over på våre balkonger. Flere av oss i ARv 47 ønsker dette.



Forslag til vedtak

Beskjære/hugge ned bjørk ved ARv 47

Sak 7

10% økning av fellesutgifter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I lys av de høye prisene for oppvarming og strøm, i tillegg uvanlig høy prisvekst i samfunnet ellers, ba styret forretningsfører OBOS om en analyse av sameiets økonomi per juni måned. Konklusjonen er at vi nå har større månedlige utgifter enn inntekter, og at inntektene må økes for å bevare positiv kontantstrøm og skaffe nødvendig arbeidskapital. Med en nært forestående renteøkning er behovet desto sterkere.

Siden den kraftige økningen i fjernvarmeutgiftene fra tidlig vinter i fjor, har sameiet dekket opp de ekstra utgiftene med oppsparte midler. Varslet økning på 20% vil dekke opp disse økte kostnadene fremover, men vil i mindre grad bidra til å bygge opp en sunn ekstra kapital.

For å ruste sameiet for kommende utgifter til vedlikehold av eiendommen, anbefaler styret en ytterligere økning på 10%, i tillegg til de varslede 20%.

I følge OBOS`analyser av vår økonomi vil en økning på 30 % til sammen gi sameiet en ekstra kapital på ca. kr 318 000 ved årsslutt, noe vi anser som en meget nødvendig buffer for å kunne være i stand til å utføre nødvendig vedlikehold som vi allerede kjenner til og det som vil kunne dukke opp på kort varsel.

Vi har stor forståelse for at det ikke optimalt med en slik økning i fellesutgiftene samtidig som kostnadene øker i samfunnet for øvrig. Vi setter derfor økningen på den ekstra 10 % til felles avstemning, slik at vi alle kan være med å sette nivået på muligheter for sameiet fremover.

Styrets innstilling

10% økning av fellesutgifter for beboere, effektiv fra 1. september 2022. Økningen vil komme på toppen av varslet økning på 20% fra august 2022.

Forslag til vedtak

10% økning av fellesutgifter for beboere, effektiv fra 1. september 2022

Vedlegg

2. utklipp e-post 15-06-2022.png



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stefan Ring

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Katharina Vassaas
- Louise Guldbrandstuen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Haugen
- Eli Djupvik



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brede T Fannemel Trollsås	Anna Rogstads Vei 25	2020 – 2022
Styremedlem	Magnus Kopperud	Anna Rogstads Vei 31	2020 – 2022
Styremedlem	Tone Sandøy	Anna Rogstads Vei 27	2020 – 2022
Varamedlem	Linda Heiland	Anna Rogstads Vei 39	2021 – 2022
Varamedlem	Bjørn Jacobsen	Anna Rogstads Vei 29	2021 – 2022

Valgkomiteen

Bjørn Jacobsen	Anna Rogstads Vei 29	2021 – 2022
----------------	----------------------	-------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 18

Sameiet består av 80 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975437159, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresser:

Anna Rogstadsvei 25,27,29
Anna Rogstadsvei 31,33,35
Anna Rogstadsvei 37,39
Anna Rogstadsvei 47,49

Gårds- og bruksnummer:

85 140

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

Sameiet Tonsenhagen 18 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

2021 har vært et begivenhetsrikt år i sameiet. Styret har lagt mye arbeid i oppgraderingen av trappeoppgangene – først gjennom anbudskonkurranse og runder for kostnadseffektivisering med entreprenør, og deretter oppfølging av selve prosjektgjennomføringen. Styremedlem Tone Sandøy har bidratt med mye tid og uvurderlig faginsikt, hvilket vi er svært takknemlige for. Gjennom prosjektet fikk vi skiftet alle vinduer i trappeoppgangene, malt vegger, trapper og rekkverk, installert ny belysning og skiftet gulvbelegg i de tre oppgangene som har dette.

Etter lang tids purring mot bymiljøetaten ble traséen langs markagrensa beskåret, og trær som utgjorde en risiko ble felt. Dette var etterlengtet, selv om vi i styret mener etaten gikk vel hardt til verks da de først beskar og felte trær. Vi er uansett glade for at sikkerheten er bedret, både for beboere, biler og bygg.

Det har i tillegg vært utført fasadevask og vask av inngangspartier; vi har fått sykkelstativer til oppbevaringsrommene for sykler i kjellere; fått en flott, ny uteplass satt opp av dyktige beboere; byttet sand i sandkasse; og fått ny betalingsløsning i vaskeriet i regi av fellesstyret. Vi hadde også en flott dugnad med bidrag fra mange hardtarbeidende beboere.

Mot utgangen av året valgte styret å øke fellesutgiftene noe, for til en viss grad å følge den generelle prisveksten. Kostnadsbildet har beklageligvis forverret seg kraftig etter årsskiftet, slik at ytterligere og større økninger har vært nødvendige.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 2 579 229.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 397 140.

Dette er kr 645 580 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at arbeidene med oppgradering av trappeoppganger ikke nådde planlagt ferdigstillelsesgrad i 2021. Arbeidet ble fullført i 2022.

Resultat



Årets resultat på kr 74 007 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 097 389.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 950 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av trappeoppganger (kr 1 700 000), samt utbedring av uteområder (kr 100 000) og etablering av ladepunkter for el-bil (kr 150 000).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 kr 100 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 17 807. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 18.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 18 har lån i OBOS Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 20 år fra 2017.

Rentesats pr. 31.12.21: 3,65 %. Det betales avdrag på lånet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 3,4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

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 18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 18.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



BDO

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 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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: YPXJ5-86WWU-W77KT-LH8EU-F71WN-DTHNU



SAMEIET TONSENHAGEN 18 ORG.NR. 975 437 159

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 578 704	2 578 704	2 579 000	2 663 000
Andre inntekter	3	525	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 579 229	2 578 704	2 579 000	2 663 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-11 280	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-80 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 865	-11 405	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-119 018	-115 720	-120 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-1 931	-1 243	-12 000	-12 000
Kontingenter		0	0	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-604 471	-78 609	-1 300 000	-2 187 000
Forsikringer		-174 239	-162 718	-173 000	-187 500
Kommunale avgifter	9	-570 539	-563 011	-570 000	-587 000
Kostnader sameie	17	-254 928	-238 236	-246 000	-255 000
Energi/fyring		-129 477	-64 145	-60 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 320	-168 082	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-222 431	-184 300	-211 300	-203 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 397 140	-1 678 748	-3 042 720	-4 004 720
DRIFTSRESULTAT		182 089	899 956	-463 720	-1 341 720
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 961	25 601	0	0
Finanskostnader	12	-133 043	-152 519	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-108 082	-126 918	0	0
ÅRSRESULTAT		74 007	773 038	-463 720	-1 341 720
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		74 007	773 038		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	14 000	14 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 000	14 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 710	61
Andre kortsiktige fordringer		0	2 980
Energiavregning	16	688 380	0
Driftskonto OBOS-banken		668 514	244 104
Sparekonto OBOS-banken		1 662 930	2 408 017
SUM OMLØPSMIDLER		3 022 535	2 655 163
SUM EIENDELER		3 036 535	2 669 163
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 620 968	-1 694 975
SUM EGENKAPITAL		-1 620 968	-1 694 975
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 732 357	3 905 230
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 732 357	3 905 230
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 682	50 995
Leverandørgjeld		882 717	106 722
Påløpte renter		747	737
Energiavregning	16	0	300 454
SUM KORTSIKTIG GJELD		925 146	458 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 036 535	2 669 163
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	793 668	387 663

Oslo, 31.05.2022

Styret i Sameiet Tonsenhagen 18

Brede T Fannemel Trollsås /s/

Magnus Kopperud /s/

Tone Sandøy /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 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	2 467 344
Trappevask	111 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 578 704

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon	525
SUM ANDRE INNETEKTER	525

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 865.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 931
SUM KONSULENTHONORAR	-1 931

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

To malere Interiør & Vedlikehold AS	-437 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-437 500
Drift/vedlikehold bygninger	-28 986
Drift/vedlikehold VVS	-36 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 718
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 174
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 109
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 000
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-604 471

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-374 472
Renovasjonsavgift	-196 067
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-570 539

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 580
Lyspærer og sikringer	-4 089
Renhold ved firmaer	-185 984
Andre fremmede tjenester (SMS)	-117
Andre kontorkostnader	-600
Porto	-1 160
Kontingenter	-9 490
Bank- og kortgebyr	-3 760
Velferdskostnader	-1 651
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-222 431

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 913
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 048
SUM FINANSINNTEKTER	24 961

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 043
SUM FINANSKOSTNADER	-133 043

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: 80 Pålydende: kr 175 Balanseført verdi: kr. 14.000,-

Den samlede aksjekapital i selskapet 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 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 378 635
Nedbetalt tidligere	473 405
Nedbetalt i år	172 873
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 732 357

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-756 228
Techem	42 901
Fjernvarme	1 401 708
SUM ENERGIAVREGNING	688 380

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**GARANTIANSVAR / ANDEL I FELLESANLEGG**

Sameiet Tonsenhagen 18 eier 8,404 % 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.



Annens 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. Vaktmester har ansvar for bl.a. driften av vaskeriene, oppsyn med fyringsanleggene, gressklipping, snømåking og søppeltømming. Vaktmester plikter iht instruks å bistå sameierne når det oppstår feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, f. eks. vannlekkasje. Øvrige reparasjonsarbeider i leiligheter, som eksempelvis elektriker-arbeid, er vaktmester uvedkommende.

Vaskeri

Nærmeste fellesvaskeri er ved AR 37. Nøkkel kan kjøpes for kr. 100,- hos Driftsleder som er å treffe i Velhuset.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88253172. 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. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



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 18 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Sameiet Tonsenhagen 18 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.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2005 - 2005 Diverse rehabilitering

Skiftet tak inkludert vannbrett og vindskier. Inkludert i dette er maling av alle treflater ifm. taket. Reparert piper, luftehatter, snøfangere og skifte takvinduer. Reparert, eventuelt skiftet, takrenner, nedløp og beslag. Reparert sålebenkbeslag rundt alle vinduer. Reparert skader og avskallinger på yttervegger. Rehabiliter/repasert avskallinger og andre skader på balkonger. Malt alle vinduer utvendig. Åpnet ventiler som delvis var gjenmurt. ved rehabiliteringen for 16 år siden.



Vedlegg 2 til sak 7. 10% økning av fellesutgifter

Pr i dag har sameiet totalt kr 180 000 på drift- og sparekonto.

Selv med innbetalinger fra energiavregningen, bør sameiet legge til grunn en økning i felleskostnadene på 20% fra august. Dette gir sameiet en ekstra kapital ut året på ca kr 212 000.

En økning på 30 % vil gi dere en ekstra kapital på ca kr 318 000.

Mvh Hilde

Med vennlig hilsen

Hilde Simsø

Rådgiver - Eiendomsforvaltning

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tlf: 22988969 / 41642828





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 18.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.07.22

Selskapsnummer: 1076 **Selskapsnavn:** Sameiet Tonsenhagen 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Eva Mari Vestre og Tone Sandøy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

For

Mot

Sak 5 Felles bytte av skruknottet på radiatorener

Sende ut anbud på bytte av radiatorknottet (samt sjekk for feks lekkasjer rundt disse)

For

Mot

Sak 6 Beskjære/hugge ned Bjørk ved ARv 47

Beskjære/hugge ned bjørk ved ARv 47

For

Mot

Sak 7 10% økning av fellesutgifter

10% økning av fellesutgifter for beboere, effektiv fra 1. september 2022

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Stefan Ring

Styremedlem (2 skal velges)

Katharina Vassaas

Louise Guldbrandstuen

Varamedlem (2 skal velges)

Berit Haugen

Eli Djupvik

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.