



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 810 985  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSEN HAGEN 1  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983810985

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 041 760	1 965 184
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 041 760</b>	<b>1 965 184</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	50 204
Annen driftskostnad		1 464 327	1 349 215
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 521 377</b>	<b>1 399 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>520 383</b>	<b>565 765</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 655	24 872
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 655</b>	<b>24 872</b>
Annen finanskostnad		307 299	282 226
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>307 299</b>	<b>282 226</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-273 644</b>	<b>-257 354</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>246 739</b>	<b>308 411</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>246 739</b>	<b>308 411</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>246 739</b>	<b>308 411</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		246 739	308 411
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>246 739</b>	<b>308 411</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		5 600	5 600
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 940	5 349
Sum fordringer		10 940	5 349
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 250 940	1 231 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 250 940	1 231 040
Sum omløpsmidler		1 261 880	1 236 389
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 267 480</b>	<b>1 241 989</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 840 538	3 087 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 840 538</b>	<b>-3 087 277</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 840 538</b>	<b>-3 087 277</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 976 181	4 143 292
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 976 181</b>	<b>4 143 292</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 976 181</b>	<b>4 143 292</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 640	40 831
Leverandørgjeld		92 327	103 535
Annen kortsiktig gjeld		37 870	41 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>131 837</b>	<b>185 974</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 108 018</b>	<b>4 329 266</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 267 480</b>	<b>1 241 989</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 557268

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 810 985  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSEN HAGEN 1  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 14.07.2025



Organisasjonsnr: 983 810 985  
SAMEIET TONSEN HAGEN 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 041 760	1 965 184
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 041 760</b>	<b>1 965 184</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	50 204
Annen driftskostnad		1 464 327	1 349 215
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 521 377</b>	<b>1 399 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>520 383</b>	<b>565 765</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 655	24 872
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 655</b>	<b>24 872</b>
Annen finanskostnad		307 299	282 226
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>307 299</b>	<b>282 226</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-273 644</b>	<b>-257 354</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>246 739</b>	<b>308 411</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>246 739</b>	<b>308 411</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>246 739</b>	<b>308 411</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		246 739	308 411
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>246 739</b>	<b>308 411</b>



Organisasjonsnr: 983 810 985  
SAMEIET TONSEN HAGEN 1

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		5 600	5 600
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 940	5 349
Sum fordringer		10 940	5 349
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 250 940	1 231 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 250 940	1 231 040
Sum omløpsmidler		1 261 880	1 236 389
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 267 480</b>	<b>1 241 989</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 840 538	3 087 277



Sum opptjent egenkapital	-2 840 538	-3 087 277
Sum egenkapital	-2 840 538	-3 087 277
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 976 181	4 143 292
Sum annen langsiktig gjeld	3 976 181	4 143 292
Sum langsiktig gjeld	3 976 181	4 143 292
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 640	40 831
Leverandørgjeld	92 327	103 535
Annen kortsiktig gjeld	37 870	41 608
Sum kortsiktig gjeld	131 837	185 974
Sum gjeld	4 108 018	4 329 266
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 267 480</b>	<b>1 241 989</b>



Organisasjonsnr: 983 810 985  
SAMEIET TONSEN HAGEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6056  
SAMEIET TONSEN HAGEN 1



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET TONSEN HAGEN 1

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:

15. mai 2025 kl. 18:00, Tonsenhagen Velhus, sal B. .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET TONSEN HAGEN 1



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
[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, avkrysset frammøteliste 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. Årsregnskap 2024 - 6056 Sameiet Tonsenhagen 1.pdf
- 2. Revisjonsberetningen 6056 Sameiet Tonsenhagen 1.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 50 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



Valgkomitéen presenterer sin innstilling til kandidater på årsmøtet.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Styret bruker Vibbo.no aktivt som kommunikasjons- og samhandlingsside for sameiet. Vi legger ut beskjeder, svarer på henvendelser og legger inn relevant informasjon for sameiets beboere. Styret oppfordrer beboere til å bruke denne kanalen aktivt. Dugnadene har hatt godt oppmøte. Styreleder har som vanlig deltatt på alle møter i Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget og styreleder sitter i valgkomite for Velhuset. Ordningen med treningsrom i oppgang 187 fungerer svært godt. Det har ikke kommet inn noen klager på støy og bruken er stabilt høy.

I 2024 opplevde vi for første gang brann i en leilighet i sameiet. Rask reaksjon fra naboer gjorde at brannvesenet kom raskt på stedet, og det var aldri fare for spredning. Sanering og gjenoppbygging har tatt lang tid, men styret har jobbet aktivt med entreprenør, takst og forsikring for å sikre at seksjonseierne ble godt ivaretatt. Nå er arbeidene avsluttet og familien flyttet inn igjen. Seksjonseier har uttrykt at de har satt stor pris på all støtte og bistand fra gode naboer i denne vanskelige tiden.

### Annen informasjon om sameiet

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565877.

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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. 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.

#### Treningsrom

Sameiet har et treningsrom i oppgang 187 til felles bruk for sameiets beboere. Beboere som ønsker å benytte rommet må betale en månedsavgift og signere bruksavtale. Treningsrommet er velutstyrt med knebøystativ, nedtrekksapparat med mulighet for sittende roing, benk, rygghev-stativ, dips-stativ, landmine, frivekter (210kg), curl-stang, hex-bar, kettlebells, strikker, slynge, foam rollers og treningsmatter. Aldersgrense 16 år. Beboere kan få veiledning i bruk av utstyr og øvelser samt enkle treningsprogrammer.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022 Trimrom - Medlemsbasert trimrom i 187.

2021 - 2021 Brannslukkere - Byttet ut alle brannslukkere i sameiet.

2020 - 2020 Trefelling.

2019 - 2019 Blandeventil og sirkulasjonspumper - Utskiftning av blandeventil i bereder-rom og nye sirkulasjonspumper på tappevannet.

2018 - 2018 Utskiftning dører søppelrom - Nye ståldører i alle søppelrom.

2016 - 2016 Trefelling.

2014 - 2014 Callinganlegg - Installert nytt callinganlegg i alle oppganger.

2013 - 2013 Oppganger - Pusset opp alle oppgangene, nye lamper og postkasser.

2006 - 2007 Fasaderehabilitering og nytt tak - Fasaderehabilitering og nytt tak.

1998 - 1998 Byttet / omtekket alle felles elektrisk - Byttet / omtekket alle felles elektriske ledninger.

1997 - 1997 Påbegynt omtekkning i en oppgang - Påbegynt omtekkning i en oppgang.

1996 - 1996 Inngangspartiene og treplanting - Utbedring av inngangspartiene og stiene, samt treplanting.

1995 - 1995 Påbegynt utbedring av utearealet - Påbegynt utbedring av utearealet.

1993 - 1993 Fyringskjelen for varmtvann byttet ut - Fyringskjelen for varmtvann byttet ut (Fjernet igjen).

1992 - 1992 Fasadeforbedring - Fasadeforbedring ved at hele bygget ble malt, samt at en del betongskader i mur og altan ble utbedret.



**SAMEIET TONSEN HAGEN 1**  
**ORG.NR. 983 810 985, KUNDENR. 6056**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 041 760	1 965 184	2 122 000	2 134 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 041 760</b>	<b>1 965 184</b>	<b>2 122 000</b>	<b>2 134 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-6 204	-6 204	-6 000
Styrehonorar	4	-50 000	-44 000	-44 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-8 708	-9 653	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 423	-102 158	-107 500	-113 000
Konsulenthonorar	6	-1 647	-784	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-21 636	-23 837	-60 000	-60 000
Forsikringer		-134 941	-128 521	-141 500	-155 000
Kommunale avgifter	8	-363 350	-308 151	-362 500	-416 000
Kostnader sameie		-134 520	-122 292	-128 500	-128 000
Energi/fyring	9	-459 458	-484 865	-551 000	-526 000
TV-anlegg/bredbånd		-80 736	-77 536	-85 000	-88 000
Andre driftskostnader	10	-151 908	-91 419	-101 500	-105 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 521 377</b>	<b>-1 399 419</b>	<b>-1 600 704</b>	<b>-1 660 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>520 383</b>	<b>565 765</b>	<b>521 296</b>	<b>474 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	33 655	24 872	0	0
Finanskostnader	12	-307 299	-282 226	-302 000	-294 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-273 644</b>	<b>-257 354</b>	<b>-302 000</b>	<b>-294 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>246 739</b>	<b>308 411</b>	<b>219 296</b>	<b>180 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		246 739	308 411		



**SAMEIET TONSEN HAGEN 1**  
**ORG.NR. 983 810 985, KUNDENR. 6056**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	5 600	5 600
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 600</b>	<b>5 600</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 940	5 349
Driftskonto OBOS-banken		321 938	334 444
Sparekonto OBOS-banken		929 002	896 597
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 261 880</b>	<b>1 236 389</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 267 480</b>	<b>1 241 989</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-2 840 538	-3 087 277
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 840 538</b>	<b>-3 087 277</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 976 181	4 143 292
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 976 181</b>	<b>4 143 292</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 870	41 608
Leverandørgjeld		92 327	103 536
Påløpte renter		1 640	26 965
Påløpte avdrag		0	13 866
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>131 837</b>	<b>185 975</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 267 480</b>	<b>1 241 989</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	607 136	625 940

Oslo, 25.03.2025  
Styret i Sameiet Tonsen Hagen 1

Anne Romsaas/s/

Thomas Wilkens Norderhaug/s/ Lars Christian Monkerud/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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 291 424
Lån/Renter	558 336
Oppvarming	192 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 041 760</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 708.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 647
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 647</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 168
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 580
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-21 636</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-273 211
Renovasjonsavgift	-90 139
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-363 350</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-16 823
Fjernvarme	-442 635
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-459 458</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 579
Annet driftsmateriale	-28 184
Renhold ved firmaer	-69 456
Andre fremmede tjenester	-814
Trykksaker	-311
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-375
Kontingenter	-6 400
Bank- og kortgebyr	-2 789
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-151 908</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	33 594
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	60
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>33 655</b>

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

Renter og gebyr på lån	-307 161
Renter på leverandørgjeld	-138
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-307 299</b>

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 224 Pålydende: kr 25 Balanseført verdi: kr 5 600.

Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett AS er på kr 114 300.

**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 verdøkninger 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

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008

-6 500 000

Nedbetalt tidligere

2 356 708

Nedbetalt i år

167 111

-3 976 181

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-3 976 181**

**NOTE: 16****GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sameiet Tonsenhagen 1 eier 3,606% 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



## Resultatanalyse 2024 Sameiet Tonsen Hagen 1

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 041 760	2 122 000	80 240	4 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 041 760</b>	<b>2 122 000</b>	<b>80 240</b>	<b>4 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-7 050	-6 204	846	-14 %
Styrehonorar	-50 000	-44 000	6 000	-14 %
Revisjonshonorar	-8 708	-10 000	-1 292	13 %
Forretningsførerhonorar	-107 423	-107 500	-77	0 %
Konsulenthonorar	-1 647	-3 000	-1 353	45 %
Drift og vedlikehold	-21 636	-60 000	-38 364	64 %
Forsikringer	-134 941	-141 500	-6 559	5 %
Kommunale avgifter	-363 350	-362 500	850	0 %
Kostnader sameie	-134 520	-128 500	6 020	-5 %
Energi/fyring	-459 458	-551 000	-91 542	17 %
TV-anlegg/bredbånd	-80 736	-85 000	-4 264	5 %
Andre driftskostnader	-151 908	-101 500	50 408	-50 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 521 377</b>	<b>-1 600 704</b>	<b>-79 327</b>	<b>5 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>520 383</b>	<b>521 296</b>	<b>913</b>	<b>0 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	33 655	0	-33 655	100 %
Finanskostnader	-307 299	-302 000	5 299	-2 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-273 644</b>	<b>-302 000</b>	<b>-28 356</b>	<b>9 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>246 739</b>	<b>219 296</b>	<b>-27 443</b>	<b>-13 %</b>



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vikka  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TONSEN HAGEN 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSEN HAGEN 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter 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  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: UTJ8K-A74BF-4EC6X-G7DC-EEEB7-NNL BX



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 6056 Selskapsnavn: SAMEIET TONSEN HAGEN 1

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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