



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 813 291
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19
Forretningsadresse: 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 493 737	2 512 562
Sum inntekter		2 493 737	2 512 562
Kostnader			
Lønnskostnad		86 716	83 676
Annen driftskostnad		1 948 999	1 530 039
Sum kostnader		2 035 715	1 613 715
Driftsresultat		458 022	898 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 998	11 984
Sum finansinntekter		12 998	11 984
Annen finanskostnad		96 842	117 424
Sum finanskostnader		96 842	117 424
Netto finans		-83 844	-105 440
Ordinært resultat før skattekostnad		374 178	793 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		374 178	793 407
Årsresultat		374 178	793 407
Totalresultat		374 178	793 407
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		374 178	793 407
Sum overføringer og disponeringer		374 178	793 407



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		9 100	9 100
Sum finansielle anleggsmidler		9 100	9 100
Sum anleggsmidler		9 100	9 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 309	8 845
Sum fordringer		3 309	8 845
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 748 243	1 631 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 748 243	1 631 184
Sum omløpsmidler		1 751 552	1 640 029
SUM EIENDELER		1 760 652	1 649 129

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		965 810	1 339 989
Sum opptjent egenkapital		-965 810	-1 339 989
Sum egenkapital		-965 810	-1 339 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 576 651	2 914 089
Sum annen langsiktig gjeld		2 576 651	2 914 089
Sum langsiktig gjeld		2 576 651	2 914 089
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		523	549
Leverandørgjeld		3 681	70 695
Annen kortsiktig gjeld		145 608	3 785
Sum kortsiktig gjeld		149 812	75 029
Sum gjeld		2 726 463	2 989 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 760 652	1 649 129



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230181

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 813 291
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19
Forretningsadresse: 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 983 813 291
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 493 737	2 512 562
Sum inntekter		2 493 737	2 512 562
Kostnader			
Lønnskostnad		86 716	83 676
Annen driftskostnad		1 948 999	1 530 039
Sum kostnader		2 035 715	1 613 715
Driftsresultat		458 022	898 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 998	11 984
Sum finansinntekter		12 998	11 984
Annen finanskostnad		96 842	117 424
Sum finanskostnader		96 842	117 424
Netto finans		-83 844	-105 440
Ordinært resultat før skattekostnad		374 178	793 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		374 178	793 407
Årsresultat		374 178	793 407
Totalresultat		374 178	793 407
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		374 178	793 407
Sum overføringer og disponeringer		374 178	793 407



Organisasjonsnr: 983 813 291
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

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		9 100	9 100
Sum finansielle anleggsmidler		9 100	9 100
Sum anleggsmidler		9 100	9 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 309	8 845
Sum fordringer		3 309	8 845
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 748 243	1 631 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 748 243	1 631 184
Sum omløpsmidler		1 751 552	1 640 029
SUM EIENDELER		1 760 652	1 649 129
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		965 810	1 339 989



Sum opptjent egenkapital	-965 810	-1 339 989
Sum egenkapital	-965 810	-1 339 989
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 576 651	2 914 089
Sum annen langsiktig gjeld	2 576 651	2 914 089
Sum langsiktig gjeld	2 576 651	2 914 089
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	523	549
Leverandørgjeld	3 681	70 695
Annen kortsiktig gjeld	145 608	3 785
Sum kortsiktig gjeld	149 812	75 029
Sum gjeld	2 726 463	2 989 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 760 652	1 649 129



Organisasjonsnr: 983 813 291
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6568 Tonsenhagen 19 Boligsameie





Til seksjonseierne i Tonsenhagen 19 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 19. april 2022 kl. 18:30 i Tonsenhagen Velhus.

Enkel bevertning.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tonsenhagen 19 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Tonsenhagen 19 Boligsameie
avholdes tirsdag 19. april 2022 kl. 18:30 i Tonsenhagen Velhus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Skifte vaskefirma

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 23.03.2022

Styret i Tonsenhagen 19 Boligsameie

Arne Bodin Larsen /s/ Per Anders Husberg/s/ Jørn Vidar Slydal /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Bodin Larsen	Selvbyggervn 110
Styremedlem	Per Anders Husberg	Selvbyggervn 189
Styremedlem	Jørn Vidar Slydal	Selvbyggerveien 191
Varamedlem	Ivar Haukvik	Selvbyggerveien 193
Varamedlem	Marte Hjertum	Selvbyggerveien 193

Valgkomiteen

Ivar Haukvik	Selvbyggerveien 193
Marte Hjertum	Selvbyggerveien 193

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Tonsenhagen 19 Boligsameie

Sameiet består av 51 seksjoner.

Tonsenhagen 19 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983813291, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Selvbyggerveien 104-110
Selvbyggerveien 189-193

Gårds- og bruksnummer:
85 113

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

Tonsenhagen 19 Boligsameie 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

Styret har i perioden hatt 5 styremøter via teams og fysiskmøte, telefonkonferanser og ytterligere et styremøte er berammet innen dato for årsmøtet. Styret har deltatt på møter i fellesstyret i perioden.

Styret arrangerte som for tidligere år i mai en vår dugnad. Man fikk unna rask og blader på plenene. Samtidig hadde vi containere tilgjengelig for dem som ville kaste rusk og rask fra loft og kjeller. Høstdugnaden gikk av stabel i november. Oppslutningen var god med servering av pølser og kaffe. Styret ønsker at flest mulig bidrar på dugnadsdagen, slik at man for opprettholdt kontakt med sine naboer og blokkens beboere. Vi har stadig utskiftninger og dugnadene er god anledning til å treffe naboen uformelt.

Styret har ellers foretatt nødvendige vedlikehold av bygningene.

Sommeren 2021 ble det trukket en varmtvannsløyfe i kjeller i S 104 - 110, slik at de som er lengst borte fra varmesentralen får raskere varmtvann om morgenen enn tidligere.

Den samlede prisstigningen og utgifts prognoser framover er det en forventet økning på 3-4 % på kostnadene for 2022, konsumprisindeksen for 2021 var på 5%. Styret fanget opp energi økningen i fjor og har lagt den inn i felleskostnadene, sånn at vi ikke forventer en drastisk endring i 2022.

Vi forventer at fjernvarmen vil bli fortsatt høy ut 2022 enn i 2021 pga. Russland gass leveranser til Europa og krigen i Ukraina. Fjernvarmen og strømmen følger hverandre med 2% differanse. For fjernvarmen og strømmen vil sameiet motta reduksjon støtte fra staten ut 2022.





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 2 493 737. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes refusjon for dugnadsdeltagelse våren 2021.

Andre inntekter består i hovedsak av brannvern og nettinnbetalinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 035 715.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes blant annet kostnader under drift og vedlikehold vvs for sirkulasjon av varmtvann og noe høyere kostnader for fjernvarme enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 374 178 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 1 601 740. Den er meget god med tanke på et normalt driftsår.

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 210 000 til ordinært vedlikehold.

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 samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 518. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tonsenhagen 19 Boligsameie.

Lån

Tonsenhagen 19 Boligsameie har ett lån i OBOS. Lånummer 98207383228 som er ett annuitetslån med månedlige forfall og 4,07 % eff. flytende rente.

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 disse endringene:

Oppvarming øker med 16,65 % fra 01.01.2022. Balkongtillegg øker med 7,19 % fra 01.01.2022. Felles sameie øker med 4,65 % fra 01.01.2022. Vaskeri, trappevask øker med 3,04 % fra 01.01.2022. Felleskostnader øker med 5,53 % fra 01.01.2022. Kabel-tv reduseres med 10% 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 Boligsameiet Tonsenhagen Nr.19

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Tonsenhagen Nr.19.

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.



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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F4E4Z-UDYED-VFEHB-1FGVV-SBGG1-1BTGP



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-30 06:27:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F4E4Z-UDYED-VFEHB-1FGVV-SBGG1-1BTGP

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>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 488 158	2 512 562	2 509 000	2 511 000
Andre inntekter	3	5 579	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 493 737	2 512 562	2 509 000	2 511 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 716	-7 676	-10 716	-10 700
Styrehonorar	5	-76 000	-76 000	-76 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-9 208	-7 999	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-119 925	-116 603	-119 900	-123 000
Konsulenthonorar	7	-5 153	-5 311	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-214 582	-167 039	-167 000	-210 000
Forsikringer		-185 554	-177 907	-192 200	-198 000
Kommunale avgifter	9	-355 020	-315 426	-318 391	-363 000
Kostnader sameie	18	-160 278	-155 208	-150 084	-157 000
Energi/fyring	10	-598 087	-299 312	-512 500	-580 500
TV-anlegg/bredbånd		-112 021	-109 253	-110 000	-115 500
Andre driftskostnader	11	-189 171	-175 982	-196 300	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 035 715	-1 613 715	-1 872 091	-2 065 700
DRIFTSRESULTAT		458 022	898 847	636 909	445 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 998	11 984	-20 100	-20 000
Finanskostnader	13	-96 842	-117 424	-96 800	-90 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-83 844	-105 440	-116 900	-110 800
ÅRSRESULTAT		374 178	793 407	520 009	334 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		374 178	793 407		

BALANSE





11

Tonsenhagen 19 Boligsameie

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	9 100	9 100
SUM ANLEGGSMIDLER		9 100	9 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 309	8 845
Driftskonto OBOS-banken		250 444	196 055
Sparekonto OBOS-banken		385 224	334 457
Sparekonto OBOS-banken II		1 112 576	1 100 673
SUM OMLØPSMIDLER		1 751 552	1 640 029
SUM EIENDELER		1 760 652	1 649 129
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-965 810	-1 339 989
SUM EGENKAPITAL		-965 810	-1 339 989
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 576 651	2 914 089
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 576 651	2 914 089
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 924	3 785
Leverandørgjeld		3 681	70 695
Påløpte renter		523	549
Annen kortsiktig gjeld	17	121 684	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 812	75 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 760 652	1 649 129
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	793 668	387 663

Oslo, 23.03.2022

Styret i Boligsameiet Tonsenhagen 19 Boligsameie

Arne Bodin Larsen /s/

Per Anders Husberg /s/

Jørn Vidar Slydal /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 076 712
Oppvarming	429 708
Balkong	411 600
Felles-sameiet Tonsenhagen/Rødberg.	150 084
Vaskeri/Trappevask	140 760
Utleieleilighet	135 036
Kabel-tv	128 520
Dugnad	35 952
Tillegg fryseboks	1 560
Refusjon dugnad våren 2021	-21 774
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 488 158

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Brannvern	4 744
Nettinnbetalinger	835
SUM ANDRE INNETEKTER	5 579



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 716
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 716

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 76 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 208.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 153
SUM KONSULENTHONORAR	-5 153

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 968
Drift/vedlikehold VVS	-86 926
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 624
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 945
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 200
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 919
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-214 582

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-241 743
Renovasjonsavgift	-113 277
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-355 020

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-29 272
Fjernvarme	-568 814
SUM ENERGI / FYRING	-598 087

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 646
Lyspærer og sikringer	-617
Renhold ved firmaer	-134 700
Andre fremmede tjenester	-187
Trykksaker	-739
Andre kontorkostnader	-349
Porto	-943
Kontingenter	-5 100
Bank	-3 145
Velferdskostnader	-1 746
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 171

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 670
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	328
SUM FINANSINNTEKTER	12 998

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-96 842
SUM FINANSKOSTNADER	-96 842

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 364 Pålydende: kr 25 Balanseført verdi: kr 9 100

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

NOTE: 15**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 verdikninger

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2014	-4 790 352
Nedbetalt tidligere	1 876 263
Nedbetalt i år	337 438
	-2 576 651
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 576 651

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-121 684
-------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-121 684
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Tonsenhagen 19 Boligsameie eier 5,267 % 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







5. INNKOMNE FORSLAG

A) Skifte vaskefirma

Forslagsstiller: Tove Sandberg

Jeg fremmer herved forslag om å skifte vaskefirma. Jeg ber om at styret innhenter tilbud til årsmøtet og presenterer alternativene for generalforsamlingen. Det er viktig at vaskefirmaet selv står for alt av utstyr og tar med seg brukt utstyr som filler og avfall etter rengjøring.

Styrets innstilling

Styret er fornøyd med dagens vaskefirma, de utfører jobben til en rimelig penge og følger tariffavtale gjeldende for vaskefirmaer. Styret tror at ved bytte og at areal ikke kan stilles til disposisjon i et kjellerlokale, vil gjøre at pris endres og vi ser ikke nødvendigheten av økte kostnader. Styret har i dag avsatt et lite hjørne i kjelleren ved styrerommet til disposisjon til vaskefirmaet, slik at de kan ha nødvendig vaskeutstyr tilgjengelig. På denne måten bidrar vi til å holde kostnadene nede. Vaskefirmaet i dag har også matteskift inkludert i prisen. Styret foreslår at forslaget avvises og at vi beholder dagens avtale.





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

STYRET

Leder	Arne Bodin Larsen for 1 år	Selvbyggerveien 110
Styremedlem	Per Anders Husberg for 1 år	Selvbyggerveien 189
Styremedlem	Jørn Vidar Slydal for 1 år	Selvbyggerveien 191

Varamedlem	Ivar Hauvik for 1 år	Selvbyggerveien 193
Varamedlem	Marte Hjertum for 1 år	Selvbyggerveien 193

VALGKOMITEEN

Ivar Hauvik for 1 år	Selvbyggerveien 193
Marte Hjertum 1år	Selvbyggerveien 193

Valg av oppgangstillitsvalgte. Oppgangstillitsvalgte for 1 år

104 -
106 -
108 -
110 -
189 -
191 -
193 -



Orientering om sameiets drift

Nøkler

Nøkler til ytterdør i oppgang kan bestilles skriftlig / e-post hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565905.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 8000,-

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.

Brannsikring

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, samt å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid. Sameiet er forpliktet også til å vite tilstanden på boligens brannsikring. Sameiet utfører årlig en internkontroll med protokoll ved Norsk Brannvern for å avdekke tilstanden. Samtidig skiftes batteri og en enkel opplæring i brannsikring kan gis.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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 har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.



**Fjernvarme**

Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2007 - 2008	Balkongutvidelse	
2006	Vedtak om balkongutvidelse	Ekstraordinært sameiermøte vedtok balkongutvidelse. Finansieres ved låneopptak som kostnadsfordeles iht balkongareal for seksjon.
1998	Tilleggisolering	Tilleggisolering med puss av alle fasader, rehabilitering av balkonger, samt legging av nytt tak.





6568 Tonsenhagen 19 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....





22

Tonsenhagen 19 Boligsameie

(Eierens underskrift)

(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

