



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 421 684	1 421 434
Sum inntekter		1 421 684	1 421 434
Kostnader			
Lønnskostnad		50 204	50 204
Annen driftskostnad		1 301 738	990 921
Sum kostnader		1 351 942	1 041 125
Driftsresultat		69 742	380 309
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 964	6 611
Sum finansinntekter		2 964	6 611
Annen finanskostnad		160 358	180 312
Sum finanskostnader		160 358	180 312
Netto finans		-157 394	-173 701
Ordinært resultat før skattekostnad		-87 652	206 608
Ordinært resultat etter skattekostnad		-87 652	206 608
Årsresultat		-87 652	206 608
Totalresultat		-87 652	206 608
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-87 652	206 608
Sum overføringer og disponeringer		-87 652	206 608



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		5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		5 600	5 600
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		344	
Andre fordringer		7 472	7 472
Sum fordringer		7 816	7 472
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 418 870	1 573 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 418 870	1 573 517
Sum omløpsmidler		1 426 686	1 580 989
SUM EIENDELER		1 432 286	1 586 589

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		3 314 376	3 226 724
Sum opptjent egenkapital		-3 314 376	-3 226 724
Sum egenkapital		-3 314 376	-3 226 724
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 505 706	4 707 484
Sum annen langsiktig gjeld		4 505 706	4 707 484
Sum langsiktig gjeld		4 505 706	4 707 484
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		901	887
Leverandørgjeld		98 805	86 388
Annen kortsiktig gjeld		141 250	18 554
Sum kortsiktig gjeld		240 956	105 829
Sum gjeld		4 746 662	4 813 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 432 286	1 586 589



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458295

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 810 985
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSEN HAGEN 1
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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 983 810 985
SAMEIET TONSEN HAGEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 421 684	1 421 434
Sum inntekter		1 421 684	1 421 434
Kostnader			
Lønnskostnad		50 204	50 204
Annen driftskostnad		1 301 738	990 921
Sum kostnader		1 351 942	1 041 125
Driftsresultat		69 742	380 309
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 964	6 611
Sum finansinntekter		2 964	6 611
Annen finanskostnad		160 358	180 312
Sum finanskostnader		160 358	180 312
Netto finans		-157 394	-173 701
Ordinært resultat før skattekostnad		-87 652	206 608
Ordinært resultat etter skattekostnad		-87 652	206 608
Årsresultat		-87 652	206 608
Totalresultat		-87 652	206 608
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-87 652	206 608
Sum overføringer og disponeringer		-87 652	206 608



Organisasjonsnr: 983 810 985
SAMEIET TONSEN HAGEN 1

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		5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		5 600	5 600
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		344	
Andre fordringer		7 472	7 472
Sum fordringer		7 816	7 472
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 418 870	1 573 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 418 870	1 573 517
Sum omløpsmidler		1 426 686	1 580 989
SUM EIENDELER		1 432 286	1 586 589
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	3 314 376	3 226 724
Sum opptjent egenkapital	-3 314 376	-3 226 724
Sum egenkapital	-3 314 376	-3 226 724
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 505 706	4 707 484
Sum annen langsiktig gjeld	4 505 706	4 707 484
Sum langsiktig gjeld	4 505 706	4 707 484
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	901	887
Leverandørgjeld	98 805	86 388
Annen kortsiktig gjeld	141 250	18 554
Sum kortsiktig gjeld	240 956	105 829
Sum gjeld	4 746 662	4 813 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 432 286	1 586 589



Organisasjonsnr: 983 810 985
SAMEIET TONSEN HAGEN 1

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

6056 Sameiet Tonsenhagen 1





Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 1

Velkommen til årsmøte, mandag 30. mai 2022 kl. 18.00 i Velhuset.

I etterkant av årsmøtet ønsker komiteen som jobber med å utvikle fellesrommene våre å avholde et lite info-møte. Alle ønskes velkommen til å delta!

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 Sameiet Tonsenhagen 1 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 Sameiet Tonsenhagen 1
avholdes mandag 30. mai 2022 kl. 18.00 i Velhuset.**

**I etterkant av årsmøtet ønsker komiteen som jobber med å utvikle fellesrommene
våre å avholde et lite info-møte. Alle ønskes velkommen til å delta!**

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montering av målere varmtvann og fyring
- B) Utarbeide vedlikeholdsplan for sameiet
- C) Innstalling av felles brannvarslingssystem og årlig testing av brannstiger
- D) Fast avsetning til fellesrom i sameiet
- E) Økning av felleskostnad

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 18.05.2022
Styret i Sameiet Tonsenhagen 1

Anne Romsaas Inger-Marie Lupton Lars Christian Monkerud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Romsaas	Selvbyggerveien 185	2021 – 2023
Styremedlem	Inger-Marie Lupton	Selvbyggerveien 183	2020 – 2022
Styremedlem	Lars Christian Monkerud	Selvbyggerveien 183	2020 – 2022
Varamedlem	Jo Petter Furuhojde	Selvbyggerveien 181	2021 – 2022
Varamedlem	Janne Iren Sagen	Selvbyggerveien 187	2021 – 2022

Valgkomiteen

Bjørn Aarseth	Selvbyggerveien 183	2021 – 2022
Kjetil Sandvin Groven	Selvbyggerveien 187	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 1

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983810985, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Selvbyggerveien 181-187

Gårds- og bruksnummer:
85 115

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

Sameiet Tonsenhagen 1 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 avholdt 4 styremøter i løpet av året, og vi løser de fleste oppgavene gjennom telefon og mail.

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 har også koordinert og gitt opplæring av ny bestillings- og betalingsløsning i vaskeriene til seksjonseiere.

Og i løpet av året har vi, til tross for begrensninger pga Covid-19, gjennomført både høst- og vårdugnad med godt oppmøte.

Styreleder har som vanlig deltatt på alle møter i Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget og styreleder er vararepresentant i styret der.



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 1 421 684.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 351 942.

Dette er kr 138 238 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak uforutsette høye energikostnader med negativt avvik på kr 156 664.

Til gjengjeld har sameiet brukt mindre kostnader på ordinært drift og vedlikehold.

Avvik under posten konsulenthonorar skyldes at sameiet brukte Obos prosjekt for vurdering av bruksendring av kjellerrom ifm. Sak på årsmøtet i 2021.

Avvik under kostnader sameie skyldes at det ikke ble tatt høyde for økte felleskostnader til Tonsenhagen/Rødberget.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -87 652 og foreslås dekket ved overføring fra 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 1 185 730.

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 budsjettetert med ordinære vedlikeholdskostnader.

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 budsjettetert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6 608. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 1.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 1 har lån i OBOS Banken AS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 30 år fra 2008.

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 uendrede felleskostnader for året 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 Tonsen Hagen 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsen Hagen 1.

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.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 0E7ZC-7DWPT-NWDKO-PEMEJ-W8HF-TEE6L



SAMEIET TONSEN HAGEN 1 ORG.NR. 983 810 985

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 421 184	1 421 184	1 421 000	1 421 000
Andre inntekter	3	500	250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 421 684	1 421 434	1 421 000	1 421 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 204	-6 204	-6 204	-6 204
Styrehonorar	5	-44 000	-44 000	-44 000	-44 000
Revisjonshonorar	6	-8 123	-7 788	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 445	-92 800	-95 000	-99 500
Konsulenthonorar	7	-19 530	0	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-11 693	-33 238	-56 000	-60 000
Forsikringer		-113 654	-110 135	-115 000	-117 000
Kommunale avgifter	9	-249 389	-242 893	-247 000	-258 000
Kostnader sameie	18	-109 962	-102 240	-93 000	-101 000
Energi/fyring	10	-534 664	-249 083	-378 000	-382 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 928	-67 232	-78 000	-70 000
Andre driftskostnader	11	-90 350	-85 512	-90 500	-89 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 351 942	-1 041 125	-1 213 704	-1 238 204
DRIFTSRESULTAT		69 742	380 309	207 296	182 796
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 964	6 611	0	0
Finanskostnader	13	-160 358	-180 312	-160 000	-162 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-157 394	-173 701	-160 000	-162 000
ÅRSRESULTAT		-87 652	206 608	47 296	20 796
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	206 608		
Udekket tap		-87 652	0		



11

Sameiet Tonsenhagen 1

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	5 600	5 600
SUM ANLEGGSMIDLER		5 600	5 600
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 473	7 473
Kundefordringer		344	0
Driftskonto OBOS-banken		104 590	262 079
Sparekonto OBOS-banken		1 314 280	1 311 438
SUM OMLØPSMIDLER		1 426 686	1 580 989
SUM EIENDELER		1 432 286	1 586 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 314 376	-3 226 724
SUM EGENKAPITAL		-3 314 376	-3 226 724
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 505 706	4 707 484
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 505 706	4 707 484
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 309	18 554
Leverandørgjeld		98 805	86 388
Påløpte renter		901	887
Annen kortsiktig gjeld	17	107 941	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		240 956	105 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 432 286	1 586 589
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	387 663	533 579

Oslo, 18.05.2022

Styret i Sameiet Tonsen Hagen 1

Anne Romsaas /s/

Inger-Marie Lupton /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	670 848
Lån/Renter	558 336
Oppvarming	192 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 421 184

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skilt - fakturert beboer	500
SUM ANDRE INNETEKTER	500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 204
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 204

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 44 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 123.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-19 420
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-110
SUM KONSULENTHONORAR	-19 530

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 068
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 270
Kostnader dugnader	-3 356
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 693

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-171 718
Renovasjonsavgift	-77 670
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-249 389

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-25 274
Fjernvarme	-509 391
SUM ENERGI / FYRING	-534 664

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 786
Lyspærer og sikringer	-2 605
Renhold ved firmaer	-59 430
Andre fremmede tjenester	-170
Trykksaker	-625
Porto	-688
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 846
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 350

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 842
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	122
SUM FINANSINNTEKTER	2 964

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 358
SUM FINANSKOSTNADER	-160 358

NOTE: 14**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: 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 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2008	-6 500 000
Nedbetalt tidligere	1 792 516
Nedbetalt i år	201 778
	-4 505 706
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 505 706

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt strøm for desember -ENTElios AS	-3 545
Avsatt varme for desember - FORTUM Varme	-104 395
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-107 941

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

Tonsenhagen I Sameiet eier 3,606 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsene i dette selskapet.

«Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget» eies av 21 ulike sameier i området. Formålet til selskapet er hovedsakelig drift og vedlikehold av fellesarealer, vaskerier og tidligere fyrhus, samt organisering av vaktmestertjenestene.

Felleskostnader knyttet til eierposten finner man i resultatet under linjen "Kostnader sameie".

Andelen av egenkapitalen tilknyttet andelen i Tonsenhagen/Rødberget er ikke innarbeidet i regnskapet, men er medtatt og innberettet i tredjepartsopplysningene til Skatteetaten. Regnskapet til Tonsenhagen/Rødberget kan fås ved å henvende seg til styret

INNKOMNE FORSLAG**Sak A: Eventuell montering av målere for forbruk av fyring og varmt vann i hver enkelt av sameiets leiligheter**

Forslagsstiller: Terje Kurås, Selvbyggerveien 185

Det er firma som leverer målere for forbruk av fyring og varmt vann i borettslag og sameier. Jeg forslår at styret undersøker om dette kan være teknisk mulig for vårt sameie, og eventuelt også innhenter opplysninger fra andre sameier/borettslag om deres erfaring med et slikt opplegg. Et opplegg som dette vil gi en rettferdig fordeling av slike utgifter, og kan dessuten være et lite bidrag til miljøet ved å unngå for mye sløsing på dette området.

Forslag til vedtak:

1. Styret undersøker mulighetene for å montere målere for forbruk av fyring og varmt vann i hver enkelt leilighet i Sameiet Tonsenhagen 1.
2. Det bør eventuelt også innhentes opplysninger fra andre sameier/borettslag som har innført slik måling, om deres erfaring med dette.
3. Styrets vurdering/forslag til vedtak legges fram på neste års årsmøte.

Sak B: Utarbeide vedlikeholdsplan for sameiet

Forslagsstiller: Kjetil Nordbø-Groven, Selvbyggerveien 187

En langsiktig plan for vedlikeholdsbehovet av sameiets eiendomsmasse kan være et godt verktøy i planlegging, budsjettering og gjennomføring av nødvendig vedlikehold. Ved å planlegge litt frem i tid får man fordelt kostnader utover, og vi kan få en prioritert plan for rekkefølgen av tiltak som må gjennomføres slik at man potensielt kan unngå kostbare overraskelser i fremtiden.

Forslag til vedtak:

Styret skal starte arbeidet med å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for Sameiet Tonsenhagen 1.

Sak C: Innstallering av felles brannvarslingssystem og årlig testing av brannstiger

Forslagsstiller: Bjørn Aarseth, Selvbyggerveien 183

For oss som bor i 4. etasje med to små barn er det viktig å få tidlig varsling om det oppstår en brannsituasjon i blokka. Her er det selvfølgelig viktig med enkle systemer, der man har god tid på seg for å slå av falske alarmer ved matlaging osv., før hele blokka varsles. Videre har jeg ikke observert at brannstiger har blitt testet mens jeg har bodd her. Det anbefales, blant annet av if forsikring å ha årlige tester av brannstiger. Dette kan være nyttig for å se at brannstigene fungerer, men også gjøre oss beboere kjent med hvordan de fungerer, som kan gi bedre evakuering om dette skulle bli nødvendig.

Forslag til vedtak:

- a) Årsmøtet stemmer over installasjon av felles brannvarslingssystemer. Hvis årsmøtet stiller seg positiv overlates jobben med å finne passende system og installatør.
- b) Videre foreslår jeg en avstemning om at styret har ansvar for årlige tester av brannstiger.

**Sak D: Fast avsetning til fellesrom i sameiet**

Forslagsstiller: Fellesrom-komiteen ved Inger-Marie Lupton, Selvbyggerveien 183

Komiteen som arbeider med å utbedre fellesrommene i sameiet foreslår å sette av en fast sum på 5000,- pr år som kan brukes til å lage hyggelige fellesrom som alle beboere kan benytte seg av. For tiden jobbes det med å lage treningsrom, hobbyrom og utstysrom.

Forslag til vedtak:

Sameiet setter av 5000,- pr år til materialer og utstyr til vedlikehold og bruk av sameiets fellesrom. Bruken av midlene rapporteres til styret 1 gang pr år.

Sak E: Økning av felleskostnader

Forslagsstiller: styret

Sameiet har ikke økt felleskostnadene siden januar 2009, og styret ser det nødvendig å øke sameiets kapitaltilgang i årene fremover. Særlig har årets kraftige hopp i strømprisene påvirket sameiets økonomi, og det er ventet at strømprisene vil ligge høyt i flere år fremover.

Forslag til vedtak:

Sameiet øker felleskostnadene med 500,- pr seksjon pr måned. Ny felleskostnad blir 4.201,-



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder (ikke på valg):

Anne Romsaas Selvbyggerveien 185

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lars Monkerud Selvbyggerveien 183

Kjetil Nordbø-Groven Selvbyggerveien 187

Bjørn Aarseth Selvbyggerveien 183

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Kandidater ønskes

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 1

Bjørn Aarseth
Kjetil Sandvin Groven



Annem informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget har ansvaret for vaktmestertjenestene for alle sameiene på Tonsenhagen.

Vaktmestertjenesten utføres av tre vaktmestere. Disse har ansvar for bl.a. driften av vaskeriene, oppsyn med fyringsanleggene, gressklipping, snømåking og søppeltømming.

Vaktmestrene 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 vaktmestrene uvedkommende.

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. 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 1 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

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 elektisk.	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.



6056 Sameiet Tonsenhagen 1

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:

.....
(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.