



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 900
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 2
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 16.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	682 366	669 782
Sum inntekter		682 366	669 782
Kostnader			
Lønnskostnad	,	39 540	41 574
Annen driftskostnad	„„„„„„„„	292 615	292 044
Sum kostnader		332 154	333 619
Driftsresultat		350 212	336 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 568	4 695
Sum finansinntekter		3 568	4 695
Annen finanskostnad		133 726	152 702
Sum finanskostnader		133 726	152 702
Netto finans		-130 158	-148 007
Ordinært resultat før skattekostnad		220 054	188 156
Ordinært resultat etter skattekostnad		220 054	188 156
Årsresultat		220 054	188 156
Totalresultat		220 054	188 156
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 054	188 156
Sum overføringer og disponeringer		220 054	188 156



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 800	2 800
Sum finansielle anleggsmidler		2 800	2 800
Sum anleggsmidler		2 800	2 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	,	8 284	10 267
Sum fordringer		8 284	10 267
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	„	376 270	211 387
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		376 270	211 387
Sum omløpsmidler		384 554	221 654
SUM EIENDELER		387 354	224 454

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 435 141	2 655 194
Sum opptjent egenkapital		-2 435 141	-2 655 194
Sum egenkapital		-2 435 141	-2 655 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 726 679	2 777 778
Sum annen langsiktig gjeld		2 726 679	2 777 778
Sum langsiktig gjeld		2 726 679	2 777 778
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	,		
Leverandørgjeld		14 930	14 063
Skyldige offentlige avgifter		42	1 331
Annen kortsiktig gjeld	„	80 843	86 476
Sum kortsiktig gjeld		95 815	101 870
Sum gjeld		2 822 494	2 879 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		387 354	224 454



Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 2

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tonsenhagen 2 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Tonsenhagen 2
avholdes onsdag 15.03 2016 kl. 19.00 hos Øystein, i nr 161**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ARSBERETNING FOR 2015

3. ARSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bytte energimålere. - sak fra styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 23.2.2016
Styret i Sameiet Tonsenhagen 2

Øystein Mathisen (s) Hanne Lene Skaaden (s) Ola Skarstein Tennes (s)



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Mathisen	Selvbyggerveien 161
Styremedlem	Hanne Lene Skaaden	Selvbyggerveien 161
Styremedlem	Ola Skarstein Tennes	Selvbyggerveien 161
Varamedlem	Astrid Dalen	Selvbyggerveien 161
Varamedlem	Terje Solberg	Selvbyggerveien 161

Valgkomiteen

Astrid Dalen	Selvbyggerveien 161
Terje Solberg	Selvbyggerveien 161

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 2

Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433900, og ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Selvbyggerveien 161,163

Gårds- og bruksnummer :
85 123

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Tonsenhagen 2 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 Sandvika.



Orientering om sameiets drift

Årsrapport for Tonsenhagen 2 for 2015

Årsmøtet for Tonsenhagen 2 i mars 2015 valgte følgende styre: Øystein Mathisen, leder, Hanne Skaaden og Ola Skarstein Tennes for et år. Vara: Astrid Dalen og Terje Solberg ble valgt for to år. Vara har pleid å møte dersom de har hatt anledning. Styremøtene har funnet sted hjemme hos Øystein.

I løpet av året har vi hatt åtte styremøter og gjennomført to dugnader, en i mai og en i oktober. Det var ok oppmøte på begge dugnadene. På våren ble det luket i bedene på utsiden, og plukket søppel bak blokka i tillegg til at vi vasket gulv i kjelleren.

På høsten vasket vi kjeller og loft, og også veggene der de var skitne.

Vi opplever at dugnadene er en sjelden men god anledning til å møte naboene og gjøre noe felles, noe som er positivt for bomiljøet i Tonsenhagen 2.

En sak som vi i styret har brukt en del tid på i 2015 er å skifte energimålere i leilighetene. Vårt gamle system har vært i bruk siden blokka var ny, men dette manuelle systemet, er i ferd med å fases ut, og vi har bestemt oss for å gå over til digitale målere. Disse er mer nøyaktige enn de gamle målerne, og man trenger heller ikke at det kommer en representant for energileverandøren for å lese av målerne hvert år, ettersom også avlesningen vil foregå digitalt.

Styret hadde befaring med tre leverandører, Ista, Techem og Brunata.

Produktene de tilbyr er ikke så veldig ulike, men ettersom vi allerede har en avtale med Ista vil det bli en del billigere å videreføre denne avtalen, og vi bestemte oss for å fortsette å bruke Ista som vår leverandør. Dette innebærer at så sant årsmøtet bestemmer seg for dette så vil vi skifte ut energimålerne i alle leilighetene i løpet av 2016.

Skifte av varmtvannsmålerne ville medføre store merkostnader for hver enkelt leilighet, og innebære omfattende inngrep på baderomsinteriør. For å unngå utskifting av de gamle varmtvannsmålerne, har styret derfor besluttet å gå inn for deling av varmtvannskostnadene i henhold til brøk etter størrelsen på leiligheten.

Styret har også spesifisert at hver beboer skal ha tilgang til en parkeringsplass, og at det er mulighet for å leie en andre parkeringsplass til dobbel pris dersom det er ledige plasser tilgjengelig. Det er derimot ikke tilgang til framleie av parkeringsplasser.

Styret har anbefalt budsjettet fra Obos uten forandringer for kommende år, og vi har ikke foretatt noen ytterligere prisøkning, etter at vi økte husleien med 2 % i fjor.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 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 2015 var til sammen kr 682 366,-.

Dette er kr 8 366,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene med 2% fra 01.01.2015.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 332 154,-.

Dette er kr 53 371,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader på drift og vedlikehold og andre driftskostnader en forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 220 054,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 2 88 739,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 000,-. Det er ikke budsjettet med noe større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.



Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 4 009,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 2.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 2 har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 23.02.2016

Styret i Sameiet Tonsenhagen 2

Øystein Mathisen (s) Hanne Lene Skaaden (s) Ola Skarstein Tennes (s)



Tlf : 67 80 83 80
Fax: 67 80 83 10
www.bdo.no

BDO AS
Org.nr. 993 606 650
Hamangskogen 60
Postboks 455
1302 Sandvika

Til sameiermøtet i
Sameiet Tonsenhagen 2

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tonsenhagen 2, som viser et overskudd på kr 220.054,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Konklusjon**

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Tonsenhagen 2 per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold**Konklusjon om årsberetningen**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sandvika, 22. februar 2016

BDO AS



Jørgen Fredriksen

Statsautorisert revisor

**1065 - SAMEIET TONSENHAGEN 2****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	682 328	669 618	674 000	684 000
Andre inntekter	3	38	164	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		682 366	669 782	674 000	684 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 540	-11 574	-6 500	-9 500
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-7 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-25 960	-25 130	-28 000	-28 000
Konsulenthonorar	7	-3 489	-3 653	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 160	-4 160	-5 000	-4 500
Drift og vedlikehold	8	-1 875	-2 113	-20 000	-30 000
Forsikringer		-49 809	-46 250	-49 025	-53 800
Kommunale avgifter	9	-67 447	-59 543	-76 000	-68 100
Kostnader sameie		-42 696	-42 696	-43 000	-43 000
Energi/fyring		-5 714	-6 217	-10 000	-10 000
Kabel-/TV-anlegg		-39 824	-39 824	-42 000	-42 000
Andre driftskostnader	10	-44 391	-55 459	-63 000	-65 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-332 154	-333 619	-385 525	-397 400
DRIFTSRESULTAT		350 212	336 163	288 475	286 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 568	4 695	0	0
Finanskostnader	12	-133 726	-152 702	-149 000	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-130 158	-148 007	-149 000	-129 000
ÅRSRESULTAT		220 054	188 157	139 475	157 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		220 054	188 157		



10

Sameiet Tonsenhagen 2

BALANSE			
	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	2 800	2 800
SUM ANLEGGSMIDLER		2 800	2 800
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 726	9 375
Kortsiktige fordringer	14	3 558	892
Driftskonto OBOS-banken		102 672	89 757
Trukket kassekreditt		0	0
Sparekonto OBOS-banken		273 598	121 630
SUM OMLØPSMIDLER		384 554	221 654
SUM EIENDELER		387 354	224 454
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 435 141	-2 655 194
SUM EGENKAPITAL		-2 435 141	-2 655 194
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 726 679	2 777 778
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 726 679	2 777 778
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 242	37 073
Leverandørgjeld		14 930	14 063
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Skyldig til offentlige myndigheter	17	42	1 331
Påløpte renter		620	807
Energiavregning	18	48 681	45 494
Annen kortsiktig gjeld	19	300	3 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 815	101 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		387 354	224 454
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	20	0	0

Oslo, 23.02.2016,
STYRET I SAMEIET TONSENHAGEN 2
Øystein Mathisen (s) Hanne Lene Skaaden (s) Ola Skarstein Tennes (s)

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	19 100
Garasjeleie	900
Felleskostnader	664 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	684 128

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	682 328

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	38
SUM ANDRE INNTEKTER	38

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 500
Påløpte feriepenger	-300
Arbeidsgiveravgift	-6 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 540

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 489
SUM KONSULENTHONORAR	-3 489

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 875

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-48 520
Renovasjonsavgift	-18 927
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-67 447

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-24 800
Trykksaker	-804
Andre kontorkostnader	-74
Telefon/bredbånd	-15 000
Porto	-1 436
Bank- og kortgebyr	-2 278
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 391

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	274
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 968
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 326
SUM FINANSINNTEKTER	3 568

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter av lån i OBOS-banken	-133 126
Gebyrer av lån i OBOS-banken	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-133 726

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 16. Pålydende: 175,-. Balanseført verdi: 2 800,-

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	3 558
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 558

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,15%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-2 900 000	
Nedbetalt tidligere	122 222	
Nedbetalt i år	51 099	
		-2 726 679
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 726 679

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -42

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -42**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -71 904

SUM INNTEKTER -71 904**KOSTNADER**

Korrigert avregning 651

Fjernvarme 32 154

SUM KOSTNADER 32 805

Uoppgjorte avregninger -9 582

SUM ENERGIAVREGNING -48 681

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -300

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -300



NOTE: 20

GARANTIANSVAR

Selskapet er medeier i Tonsehnagen/Rødberget Fellesregnskap og medlem av Tonsenhagen Vaskerier og Tonsenhagen Velhus.



5 Innkommende forslag

5a) **Bytte energimålere**

Styret viser til «Årsrapport for Tonsenhagen 2 for 2015» på side 4.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet fortsetter avtalen med ISTA og installerer digitale energimålere på alle radiatorer, mens varmtvannsforbruk fordeles iht brøk.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Ola Skarstein Tennes, Selvbyggerveien 161

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Hanne Skaaden, Selvbyggerveien 163

Karl Max Eriksson, Selvbyggerveien 163

Varamedlemmer som ikke er på valg:

Astrid Dalen, Selvbyggerveien 161

Terje Solberg, Selvbyggerveien 161

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Astrid Dalen, Selvbyggerveien 161

Terje Solberg, Selvbyggerveien 161

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 2

Astrid Dalen
Terje Solberg



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.

Vaktmestertjeneste

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 564681. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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 har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Tonsenhagen 2 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Sameiet Tonsenhagen 2 får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.



Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

1999 - 2000	Parkeringsplasser med varme	1999/2000: Opparbeidet 8 parkeringsplasser med motorvarmere mot naboblokk + 4 plasser til gjesteparkering
1998 - 1999	Rehab. balkong, kloakk og utvendig trapp	1998/1999: Rehabilitering balkonger inkl. skillevegger / reparert betongsøyle og utvendig trapp til kjeller Skiftet kloakkledning fra blokken til hovedledning
1993 - 1993	Oppusset fellesoppganger, inkl. nye entr	1993: Oppusset fellesoppganger, inkl. nye entredører



HUSORDENSREGLER TONSENHAGEN 2

YTRE ORDEN:

1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer ryddig.
Av brannvernshensyn må det må ikke gjensettes gjenstander i fellesareal.
2. Kjøretøy parkeres etter anvisning fra styret og må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.
3. Instruks fra renholdsverket må følges med hensyn til søppelsjakt.
4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask som henges på verandaen må ikke være så vått at det renner fra det.
5. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. I kjeller og på loft er bruk av bart lys forbudt. Det må ikke henges tøy som er så vått at det drypper av det. Lufting både om sommeren og om vinteren må skje på betryggende måte. Ellers skal vinduer og dører være lukket og låst. Den enkelte sameier plikter å utføre kjeller- og loftsvask i henhold til pålegg fra styret.
6. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten og heller ikke i regn og blåst. Hvis en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter han å påse at det blir lukket og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Lufting i oppgang skal skje gjennom vinduene.
7. Ytterdørene skal til enhver tid være låst.
8. Plakater og oppslag kan kun settes opp og fjernes etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret bemyndiger. Unntatt er meddelelser som settes opp av vaktmesteren.
9. I trapperommet er leking forbudt.
10. Utearealet er et felles ansvar. Papir og lignende må ikke kastes utover. Sameierne plikter å verne om planter, beplantning og andre anlegg. Plenklipping, vanning og lusing skal utføres av den enkelte sameier i henhold til pålegg fra styret.
11. Utearealene kan fritt benyttes av sameierne. All bruk må imidlertid skje i henhold til reglementet og uten unødig sjenanse for andre.



INDRE ORDEN:

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi.
2. Dyr som sjenerer andre sameiere kan bli fjernet etter styrets anmodning.
3. Støyende arbeider skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0700 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager
4. Naboene må ikke forstyrres unødig. Sene selskaper er selvfølgelig tillatt, men ta hensyn til naboene, og det skal utvises spesielt varsomhet etter kl 24.00
5. Meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser. Alle har plikt til å passe på at husordenen blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.



SAMEIET TONSENHAGEN 2

VEDTEKTER

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.03. 1984)
(Endret på ordinært sameiermøte 03.05. 1988)
(Endret på ordinært sameiermøte 13.03. 1990)
(Endret på ordinært sameiermøte 26.04. 1999)

§ 1.

Sameiets navn er "Sameiet Tonsenhagen 2". Sameiet (organisasjonsnummer 975 433 900) består av 16 seksjoner av eiendommen gnr. 85, bnr. 123 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 22.10. 1984 og tinglyst 28.11. 1984.

§ 2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 9.

§ 3.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, bygget på seksjonenes verdi ifølge de opprinnelige innskudd i Tonsenhagen Borettslag II A/L.

§ 4.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantssettelse. Salg skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrekk og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødvendig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 - tjuen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.



- 2 -

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 - åtte - dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 5 gjelder tilsvarende.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning for styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring i vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



- 3 -

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiermøtet et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer skal være sameiere.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder. I dennes fravær velges møteleder.

§ 12

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og styremedlem i fellesskap.

Styremøter avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor som velges av sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Sameierne plikter å utføre det dugnadsarbeidet som styret pålegger fellesskapet.

§ 16

Ytre og indre vedlikehold av vinduer er sameiers eget ansvar.

§ 17

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 18

Forøvrig kommer Lov av 23.mai 1997, nr. 31 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) til anvendelse.

ooo000ooo