



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 132  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 13  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 100 533	1 070 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 100 533</b>	<b>1 070 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 666	
Annen driftskostnad		1 014 225	1 130 024
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 076 941</b>	<b>1 187 074</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 592</b>	<b>-116 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		761	67
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>761</b>	<b>67</b>
Annen finanskostnad		8 867	307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 867</b>	<b>307</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 106</b>	<b>-240</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 486</b>	<b>-116 914</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 486</b>	<b>-116 914</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 486</b>	<b>-116 914</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 486</b>	<b>-116 914</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 486	-116 914
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 486</b>	<b>-116 914</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 324	
Sum varige driftsmidler		45 324	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		4 200	4 200
Sum finansielle anleggsmidler		4 200	4 200
Sum anleggsmidler		49 524	4 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-6 124
Andre fordringer		315	39 098
Sum fordringer		315	32 974
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		409 443	218 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		409 443	218 017
Sum omløpsmidler		409 758	250 992
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>459 282</b>	<b>255 192</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		147 806	132 320
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>147 806</b>	<b>132 320</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>147 806</b>	<b>132 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		197 238	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>197 238</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>197 238</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67	
Leverandørgjeld		47 215	105 023
Annen kortsiktig gjeld		66 956	17 848
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 238</b>	<b>122 871</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>311 476</b>	<b>122 871</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>459 282</b>	<b>255 192</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 437575

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 437 132  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 13  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 975 437 132  
SAMEIET TONSENHAGEN 13

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 100 533	1 070 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 100 533</b>	<b>1 070 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 666	
Annen driftskostnad		1 014 225	1 130 024
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 076 941</b>	<b>1 187 074</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 592</b>	<b>-116 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		761	67
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>761</b>	<b>67</b>
Annen finanskostnad		8 867	307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 867</b>	<b>307</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 106</b>	<b>-240</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 486</b>	<b>-116 914</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 486</b>	<b>-116 914</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 486</b>	<b>-116 914</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 486</b>	<b>-116 914</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 486	-116 914
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 486</b>	<b>-116 914</b>



Organisasjonsnr: 975 437 132  
SAMEIET TONSENHAGEN 13

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		45 324	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		4 200	4 200
Sum anleggsmidler		49 524	4 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		315	-6 124
Sum fordringer		315	32 974
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		409 443	218 017
Sum omløpsmidler		409 758	250 992
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>459 282</b>	<b>255 192</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	147 806	132 320
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>147 806</b>	<b>132 320</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>147 806</b>	<b>132 320</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	197 238	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>197 238</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>197 238</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67	
Leverandørgjeld	47 215	105 023
Annen kortsiktig gjeld	66 956	17 848
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>114 238</b>	<b>122 871</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>311 476</b>	<b>122 871</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>459 282</b>	<b>255 192</b>



Organisasjonsnr: 975 437 132  
SAMEIET TONSENHAGEN 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

Sameiet Tonsenhagen 13

Digitalt årsmøte avholdes 29. mars - 3. april 2023

Selskapsnummer: 1073





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 13

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1073>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av vedtekter
7. Rehabilitering av vinduer/balkongdører i blokken vår.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Tonsenhagen 13**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, foreslås som møteleder.

### Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret har spurt to beboere om å være protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Henning Braaten og Jørgen Nygård Varpe er valgt.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no (1073).pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 6

## Forslag til endring av vedtekter

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til §16 i vedtektene. Forslaget følger under:

### § 16 Ladeanlegg for elbil

Vi har installert et felles ladeanlegg for elbil i 2022. Det består av 4 stk. ladere, med mulighet for å installere 4 stk. til ved behov. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold, via styret som administrerer det. Daglig drift er det MER AS som står for. Beboerne selv kontakter MER sin døgnbemannede servicetelefon ved problemer med lading.



Det er opprettet begrenset tilgang for lading via 'Beboergruppe' hos MER, som styret administrer. Det er ikke tillatt å endre eller gjøre noe med anlegget, foruten daglig bruk ved lading. For mer informasjon se VIBBO.

### **Forslag til vedtak**

Godkjenner endring av vedtektene ved å sette inn §16 som beskrevet over, om vårt nye ladeanlegg.

Sak 7

## **Rehabilitering av vinduer/balkongdører i blokken vår.**

### **Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

### **Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Etter at styret har oppdatert «ny-dato» på vinduer og balkongdører i 23 av 24 leiligheter i sameiet vårt, er det blitt klart at vi har mer enn 50 vinduer/dører som er over 30 år gamle. Omtrent halvparten av disse må byttes så fort som mulig. Den andre halvparten fungerer nå, men trenger noe vedlikehold. Dessuten er varmetapet i disse gamle vinduene stort.

Vi har fått inn noen tilbud, men venter på ett til. Prisene på slike varer har steget, men vi regner med at det vil være fordelaktig å gå for et stort volum – altså mange vinduer/dører samme år.

Derfor har vi satt opp 2 alternativ dere kan velge imellom:

**Alternativ A** – Bytte ut ca 25 vinduer/dører i år. Vi har overført vedlikeholdsmidler fra 2022, og vi har også vedlikeholdsmidler på 2023-budsjettet. Dette er sannsynligvis ikke nok, men vi har også noen reserver i banken. Da blir årsresultatet negativt. Resten av vinduene må da vente flere år på at vi «sparer opp» nok til å skifte også dem.

**Alternativ B** – Bytte ut ca 50 vinduer/dører i år. Fordelen med dette alternativet er 1: at vi sannsynligvis får noe lavere priser med et stort volum.

2: at nye vinduer isolerer bedre enn gamle, dvs at utgiftene til oppvarming av leilighetene vil synke. Men vi må da ta opp et lån, og det vil føre til at fellesutgiftene må økes med noen hundre kroner pr måned – avhengig av hvor lang nedbetalingstid vi velger.

### **Styrets innstilling**

Styret ønsker å gå for **Alternativ B**. Dette er pga at mange av vinduene er gamle og trenger utskifting. Tilbakemelding av firmaer er at det er mer lønnsomt å skifte flere vinduer/balkongdører samtidig.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Rehabilitering av vinduer/balkongdører i blokken vår.
- Mot Rehabilitering av vinduer/balkongdører i blokken vår.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ A – Bytte ut ca. 25 vinduer/dører i år.
2. Alternativ B – Bytte ut ca. 50 vinduer/dører i år.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Varamedlemmene skal være stand-in, hvis noen av styremedlemmene ikke kan være med på viktige styremøter med avgjørelser. De hjelper til med konkrete oppgaver som de får delegert fra styret etter behov.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabet Driveklepp  
Elisabet har også tidligere vært varamedlem. Styret setter pris på hennes engasjement.
- Øystein B. Hansen  
Øystein har vært varamedlem allerede ett år, og har vært til stor hjelp for styret.

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Elisabet Driveklepp
- Ragnhild Groven Nykmark



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lisa Lærk	Ragna Nielsens Vei 9
Styremedlem	Malene Holst Jahr	Ragna Nielsens Vei 5
Styremedlem	Maisen Frimann Lied	Ragna Nielsens Vei 5
Varamedlem	Terje Brudal	Ragna Nielsens Vei 7
Varamedlem	Øystein Behrens Hansen	Ragna Nielsens Vei 5

### Valgkomiteen

Elisabet Driveklepp	Ragna Nielsens Vei 5
Ragnhild Groven Nykmark	Ragna Nielsens Vei 9

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 13

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975437132, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85      136

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

Sameiet Tonsenhagen 13 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 22/23

Styret har gjort en større jobb med å kartlegge status på alle vinduer/balkongdører som finnes i blokken vår. Tidligere lister har vært til dels mangelfulle. Vi jobber med å innhente tilbud fra flere ulike firmaer for arbeidet med rehabilitering, som er påtenkt sommerhalvåret 2023.

Vi har også hatt tilsyn på skadede vinduer i seksjon 19, og fått Karlsen til å utbedre disse og andre trege lukkemekanismer på vinduer han har installert i andre seksjoner.

Styret jobber kontinuerlig med å gå igjennom tidligere styremateriell og systematisere informasjonen digitalt på Styrerommet.no. Vi starter opp med digital vedlikeholdsplan 2023, og da må all data om bygget osv konverteres til elektronisk data. Dette er en stor jobb, som gjør det enklere for det fremtidige styret.

Vi har fått installert og startet opp med 4 felles ladeplasser for el-biler. Styret har søkt om strømstøtte for dette, som er innvilget. Derfor er vår ladepris mye rimeligere enn offentlig/firmaer pr. dags dato. Vi så oss nødt til å endre tilgangen på ladeboksene, pga naboer som ladet hos oss. Siden vi får strømstøtte er det et krav at de som bruker anlegget bor her. Dette fører til merarbeid for styret med kontinuerlig 'beboerliste' hos MER, som må oppdateres ved behov. Dette har fungert bra i ettertid. Vi har i løpet av februar gjort opp regnskapet for ladingens første halvår. Balansen ble fin, slik at vi ikke gjør noe med prisen på 3 kr/kwh foreløpig.

Vi har også fornyet og endret kontrakten vår med P-service AS. Vi har gjort om til digital parkeringstillatelse, som vi mener er enklere. Beboernes gjester registrerer seg på en nettside. Beboerne med egen bil, registreres av styret via egen nettside. Styret har ansvar for å endre tillatelser når de får beskjed om endringer fra beboerne. Vi har satt 24 timers varsel for dette. Ila dette døgnet kan man bruke gjesteappen. Nå har vi jevnlig, uanmeldte kontroller på parkeringsplassen vår, slik at vi håper det blir mindre feilparkeringer.

Vi har foretatt kontroll og service på trampolinen og dukkehuset vårt. Vi har forsterket merkingen av at det er en privat trampoline, for å forebygge skyld ved skader og en eventuell rettsak som kan oppstå i verste fall.

Elektrisk internkontroll av bygget vårt gjøres ila mars2023. Dette anbefales hvert 5. år.

Vi har sagt opp dagens avtale om trappevask hos Citymaid, og får nytt firma inn i april. Dette primært pga. pris.

Den årlige kontrollen av brannalarmanlegget planlegges gjennomført i februar som vanlig.

Ellers har vi gjort de vanlige oppgavene som kreves for å drifte sameiet, som varmtvannsregnskap, brannøvelser, HMS-runder i blokken, regnskap, henvendelser og samarbeid med fellesstyret/vaktmestertjenesten, beboere og OBOS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 295 520.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180 000 til større vedlikehold som omfatter Vindusrehabilitering.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 13.

### Lån

Sameiet Tonsenhagen 13 har lån i OBOS-banken.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 13

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 13.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 35D0C-CJTAY-UQXTX-2MK28-LJFU-VF48E



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-03 09:28:49 UTC



Penneo document key: 35DOC-CJTAY-UQXTX-2MK28-LJFU-VF48E

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



**SAMEIET TONSENHAGEN 13**  
**ORG.NR. 975 437 132, KUNDENR. 1073**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 100 248	1 070 400	1 100 000	1 229 000
Andre inntekter	3	285	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 100 533</b>	<b>1 070 400</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 229 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-5 666	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 484	-5 665	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-46 270	-44 835	-46 000	-49 000
Konsulenthonorar	7	-12 551	-12 594	-5 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-186 291	-350 771	-341 000	-331 000
Forsikringer		-87 301	-82 515	-85 800	-93 330
Kommunale avgifter	9	-127 129	-122 213	-125 100	-146 000
Kostnader sameie		-80 688	-78 464	-77 500	-87 000
Energi/fyring	10	-318 451	-304 381	-307 000	-311 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 696	-51 696	-52 000	-62 000
Andre driftskostnader	11	-97 363	-76 890	-79 500	-78 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 076 941</b>	<b>-1 187 074</b>	<b>-1 182 950</b>	<b>-1 242 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>23 592</b>	<b>-116 674</b>	<b>-82 950</b>	<b>-13 280</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	761	67	0	0
Finanskostnader	13	-8 867	-307	0	-12 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 106</b>	<b>-240</b>	<b>0</b>	<b>-12 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>15 486</b>	<b>-116 914</b>	<b>-82 950</b>	<b>-25 280</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-116 914		
Til opptjent egenkapital		15 486	0		



**SAMEIET TONSENHAGEN 13**  
**ORG.NR. 975 437 132, KUNDENR. 1073**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	45 324	0
Aksjer og andeler	15	4 200	4 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>49 524</b>	<b>4 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	7 848
Kundefordringer		0	-6 124
Andre kortsiktige fordringer		315	31 250
Driftskonto OBOS-banken		408 397	216 980
Sparekonto OBOS-banken		1 046	1 037
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>409 758</b>	<b>250 992</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>459 282</b>	<b>255 192</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		0	132 320
Opptjent egenkapital		147 806	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>147 806</b>	<b>132 320</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	197 238	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>197 238</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 275	7 848
Leverandørgjeld		47 215	105 023
Påløpte renter		67	0
Annen kortsiktig gjeld	18	49 681	10 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>114 238</b>	<b>122 871</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>459 282</b>	<b>255 192</b>



9

Sameiet Tonsenhagen 13

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	659 981	793 668

Oslo, 15.02.2023

Styret i Sameiet Tonsenhagen 13

Lisa Lærk/s/

Malene Holst Jahr/s/

Maisen Frimann Lied/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**

Felleskostnader	1 052 152
Varmtvann	48 096
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 100 248</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>285</b>

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

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

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 484.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 551
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 551</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 705
Drift/vedlikehold VVS	-1 749
Drift/vedlikehold elektro	-149 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 458
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 814
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-694
Kostnader dugnader	-747
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-186 291</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-71 818
Renovasjonsavgift	-55 311
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-127 129</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 242
Fjernvarme	-298 786
Andre fyringskostnader	-2 423
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-318 451</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-4 879
Lyspærer og sikringer	-956
Renhold ved firmaer	-77 425
Andre fremmede tjenester	-420
Kontor- og datarekvisita	-4 269
Trykksaker	-255
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-302
Porto	-200
Kontingenter	-2 400
Bank- og kortgebyr	-2 808
Velferdskostnader	-500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-97 363</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	592
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13
Renter bank	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	156
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>761</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-8 867
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 867</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

4 stk. ladestasjoner for el-bil	
Tilgang 2022	50 990
Avskrevet i år	-5 666
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>45 324</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

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

kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 24. Pålydende: 175. Balanseført verdi: 4 200.

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

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vannavregning	315
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>315</b>

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

OBOS01

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022 -200 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 2 762

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-197 238**

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -49 681

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-49 681**

**NOTE: 19**

Selskapet eier 2,558 % 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.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 564689. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 29.03.23 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 3.04.23

**Selskapsnummer:** 1073 **Selskapsnavn:** Sameiet Tonsenhagen 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Lisa Bruun-Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Henning Braaten og Jørgen Nygård Varpe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

For

Mot

**Sak 6 Forslag til endring av vedtekter**

Godkjenner endring av vedtektene ved å sette inn §16 som beskrevet over, om vårt nye ladeanlegg.

For

Mot

**Sak 7 Rehabilitering av vinduer/balkongdører i blokken vår.**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For rehabilitering av vinduer/balkongdører i blokken vår.

Mot rehabilitering av vinduer/balkongdører i blokken vår.

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Alternativ A – Bytte ut ca. 25 vinduer/dører i år.

Alternativ B – Bytte ut ca. 50 vinduer/dører i år.

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Elisabet Driveklepp

Øystein B. Hansen

**Valgkomité** (kun 2 skal velges)

Elisabet Driveklepp

Ragnhild Groven Nykmark

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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