



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 889  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 4  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 08.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 16.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 850 592	1 580 472
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 850 592</b>	<b>1 580 472</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 768	7 768
Annen driftskostnad		1 362 194	1 065 877
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 461 241</b>	<b>1 164 924</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>389 351</b>	<b>415 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 658	940
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 658</b>	<b>940</b>
Annen finanskostnad		208 236	147 340
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>208 236</b>	<b>147 340</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-204 578</b>	<b>-146 400</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>184 773</b>	<b>269 148</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>184 773</b>	<b>269 148</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>184 773</b>	<b>269 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		184 773	269 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>184 773</b>	<b>269 148</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		7 768	15 535
Sum varige driftsmidler		7 768	15 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		13 368	21 135
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			35
Sum fordringer		0	35
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 121	394 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 121	394 900
Sum omløpsmidler		534 121	394 935
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>547 489</b>	<b>416 070</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 625 704	2 810 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 625 704</b>	<b>-2 810 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 625 704</b>	<b>-2 810 477</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		3 053 259	3 155 032
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 053 259</b>	<b>3 155 032</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 053 259</b>	<b>3 155 032</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 274	1 020
Leverandørgjeld		82 616	58 204
Annen kortsiktig gjeld		9 044	12 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 934</b>	<b>71 515</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 173 193</b>	<b>3 226 547</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>547 489</b>	<b>416 070</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 388946

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 889  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 4  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 08.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 975 433 889  
SAMEIET TONSENHAGEN 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 850 592	1 580 472
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 850 592</b>	<b>1 580 472</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 768	7 768
Annen driftskostnad		1 362 194	1 065 877
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 461 241</b>	<b>1 164 924</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>389 351</b>	<b>415 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 658	940
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 658</b>	<b>940</b>
Annen finanskostnad		208 236	147 340
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>208 236</b>	<b>147 340</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-204 578</b>	<b>-146 400</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>184 773</b>	<b>269 148</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>184 773</b>	<b>269 148</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>184 773</b>	<b>269 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		184 773	269 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>184 773</b>	<b>269 148</b>



Organisasjonsnr: 975 433 889  
SAMEIET TONSENHAGEN 4

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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		7 768	15 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		13 368	21 135
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	35
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 121	394 900
Sum omløpsmidler		534 121	394 935
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>547 489</b>	<b>416 070</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 625 704	2 810 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 625 704</b>	<b>-2 810 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 625 704</b>	<b>-2 810 477</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 053 259	3 155 032
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 053 259</b>	<b>3 155 032</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 053 259</b>	<b>3 155 032</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 274	1 020
Leverandørgjeld	82 616	58 204
Annen kortsiktig gjeld	9 044	12 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>119 934</b>	<b>71 515</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 173 193</b>	<b>3 226 547</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>547 489</b>	<b>416 070</b>



Organisasjonsnr: 975 433 889  
SAMEIET TONSENHAGEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1067

Sameiet Tonsenhagen 4



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 4

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

### Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 18:00, Tonsenhagen Velhus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tonsenhagen 4



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.

### Forslag til vedtak

Kine Skjetne Arnestad er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kine Skjetne Arnestad foreslått. Protokollvitner ble velges på møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

1. 1067 - Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Marie Ballo

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eva Marie Ballo	Rødbergveien 27
Styremedlem	Edith Bratlie	Rødbergveien 21
Styremedlem	Eliin Erlandsen	Rødbergveien 27
Varamedlem	Anders Reitlo	Rødbergveien 27

### Valgkomiteen

Terje Lassesen	Rødbergveien 27
Jenny Kristin Olsen	Rødbergveien 25

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90758420 og e-post [Tonsenhagen4@styrerrommet.no](mailto:Tonsenhagen4@styrerrommet.no) Se Sameiet Tonsenhagen 4s hjemmeside på Vibbo for ytterligere informasjon. Du kan også 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 4

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433889, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 121

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

Sameiet Tonsenhagen 4 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets beretning for 2023

Styret har dette året bestått av:

Styreleder Eva Marie Ballo  
Styremedlem Edith Bratlie  
Styremedlem Eliin Erlandsen  
Varamedlem Anders Reitlo

Vi har i perioden hatt 6 styremøter hvorav et økonomimøte med vår forretningsfører Magnus Hager. I tillegg har styret hatt en del uformelle samtaler.

Vi har avholdt to dugnader med container - takk de trofaste sjelene som møter opp. En gartner har i år plantet litt nyttevekster og klippet buskene våre forskriftsmessig. Vi ser fram til å se resultatet av dette til sommeren.

Året har igjen vært av det rolige slaget, men vi har også i år en del bekymringer for økonomien pga de høye strømrkningene og de kraftige økningene på fjernvarmen. Alle andre faste utgifter går opp. Vi prøver nå knipe igjen der det går på utgifter for å holde felleskostnadene nede.

Det firmaet som forhandler fram gode avtaler for oss, har dessverre gjort en feil når det gjelder trappevasken. De har derfor betalt kr 2000,- for oss per måned dette året, og det kan de ikke fortsette med. Den utgiften vil derfor stige med minst kr 2000 pr måned – dessverre.

HMS er en viktig del av styrets arbeid, og vi jobber systematisk med å holde orden på fellesområdene, og å sikre sameiet mot brann. Vi minner derfor om at det kun er tillatt med barnevogner i daglig bruk under trappene i oppgangene.

Norsk Brannvern har skiftet batterier i brannvarslerne og kontrollert sentralen. I år har beboere klar over viktigheten av at de blir byttet, slik at effekten av systemet ikke svekkes ved at ikke alle skifter batterier fordi Norsk Brannvern ikke kommer inn i den enkelte leilighet. Takk for det.

Brannvarsler koblet til anlegget og brannslukningsapparatet er sameiets eie, og skal ikke fjernes fra leiligheten.

Vi har skurt og oljet utemøblene.

## Vedlikeholdsplan lagt i 2024:

1. Skifte inspeksjonslukene på loftet
2. Skifte av ytterdører med dørpumper og callinganlegg.
3. Skifte de resterende vinduer og verandadører i leilighetene.
- 4.Rehabilitering av oppgangene.
5. kontroll og /evt rehabilitering av hovedrør.
- 6.Vedlikehold av kjellergulv.
7. Vask av fasade



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak besparelser ved energi og fyring samt forretningsførerhonoraret.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentehevinger.

### 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 414.187,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 4.

### Lån

Sameiet Tonsenhagen 4 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TONSENHAGEN 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SH0D7-GKMAO-JYZHE-FEQ3-DTJEB-KNUED



**SAMEIET TONSENHAGEN 4**  
**ORG.NR. 975 433 889, KUNDENR. 1067**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 850 592	1 580 472	1 851 000	1 851 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 850 592</b>	<b>1 580 472</b>	<b>1 851 000</b>	<b>1 851 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-7 768	-7 768	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 357	-9 194	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-69 275	-66 610	-71 400	-73 500
Konsulenthonorar	6	-6 233	-6 241	-6 000	-6 500
Drift og vedlikehold	7	-277 382	-30 271	-250 875	-125 500
Forsikringer		-84 689	-98 852	-109 000	-93 500
Kommunale avgifter	8	-232 926	-194 460	-224 500	-272 000
Kostnader sameie	17	-110 556	-102 372	-104 000	-116 000
Energi/fyring	9	-430 831	-415 274	-528 000	-423 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 536	-68 929	-75 000	-82 000
Andre driftskostnader	10	-65 410	-73 674	-89 000	-77 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 461 241</b>	<b>-1 164 924</b>	<b>-1 560 055</b>	<b>-1 371 580</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>389 351</b>	<b>415 548</b>	<b>290 945</b>	<b>479 420</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 658	940	0	0
Finanskostnader	12	-208 236	-147 340	-176 000	-229 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-204 578</b>	<b>-146 400</b>	<b>-176 000</b>	<b>-229 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>184 773</b>	<b>269 148</b>	<b>114 945</b>	<b>250 420</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		184 773	269 148		



## SAMEIET TONSENHAGEN 4 ORG.NR. 975 433 889, KUNDENR. 1067

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	7 768	15 535
Aksjer og andeler	14	5 600	5 600
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 368</b>	<b>21 135</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	35
Driftskonto OBOS-banken		307 828	370 801
Sparekonto OBOS-banken		226 294	24 099
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>534 121</b>	<b>394 935</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>547 489</b>	<b>416 070</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-2 625 704	-2 810 477
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 625 704</b>	<b>-2 810 477</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 053 259	3 155 032
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 053 259</b>	<b>3 155 032</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 044	12 291
Leverandørgjeld		82 616	58 204
Påløpte renter		19 966	1 020
Påløpte avdrag		8 308	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>119 934</b>	<b>71 515</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>547 489</b>	<b>416 070</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	625 940	680 378



Oslo, 28.02.2024  
Styret i Sameiet Tonsenhagen 4

Eva Marie Ballo /s/

Edith Bratlie /s/

Eliin Erlandsen /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 KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 187 712
Oppvarming	578 112
Ytre vedlikehold	84 768
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 850 592</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

## NOTE: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 357.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 233
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 233</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 146
Drift/vedlikehold elektro	-27 401
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 404
Drift/vedlikehold brannsikring	-205 333
Kostnader dugnader	-4 099
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-277 382</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-158 145
Renovasjonsavgift	-74 781
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-232 926</b>

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

Elektrisk energi	-21 100
Fjernvarme	-409 731
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-430 831</b>

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

Container	-12 568
Renhold ved firmaer	-38 761
Andre fremmede tjenester	-534
Kontor- og datarekvisita	-1 405
Trykksaker	-1 118
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kontorkostnader	-396
Porto	-180
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 871
Velferdskostnader	-2 007
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 410</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 463
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 195
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 658</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-208 236
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-208 236</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benkebord, 2 stk	
Tilgang 2020	35 850
Avskrevet tidligere	-20 315
Avskrevet i år	-7 768
	7 768
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>7 768</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-7 768****NOTE: 14****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: 32 Pålydende: 175. Balanseført verdi: 5 600.

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

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -3 490 648

Nedbetalt tidligere 335 616

Nedbetalt i år 101 773

---

-3 053 259**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 053 259****NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,231% av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaritetsansvar 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 PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 3038661. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Merking av alle rømningsveier med lysskilt i henhold til forskriftene. Klarer du å få det med i Årsmøtepapirene?	Merking av alle rømningsveier med lysskilt i henhold til forskriftene. Klarer du å få det med i Årsmøtepapirene?
2022 - 2022	Skifting av armatur til lamper med bevegelsessensor i alle oppganger	Skifting av armatur til lamper med bevegelsessensor i alle oppganger
2020 - 2020	Bytte av vinduer og dører i mange av leilighetene	Bytte av vinduer og dører i mange av leilighetene
2020 - 2020	Rehabilitering av gavlvegger og maling av verandaer	Rehabilitering av gavlvegger og maling av verandaer
2019 - 2019	Bytte av inngangsdører til leilighetene	
2018 - 2018	Rehabilitering av bunnrøret i blokka	Rehabilitering av bunnrøret i blokka (kloakk) Delvis byttet/ delvis trukket strøpme.
2013 - 2013	Oppussing av oppganger	
2013 - 2013	Nye postkasser	
2011 - 2011	Nytt brannalarmanlegg	
2010 - 2010	Installert nye dører	
2006 - 2006	Maling av balkonger, vinduer, kjeller	Maling av balkonger, vinduer, kjeller/søppelrom, inngangspartiet malt og pusset opp.
2004 - 2004	Skiftet radiatorkranene	Skiftet radiatorkranene
2003 - 2003	Oppleggskraner på varmeanlegget og isol.	Byttet alle oppleggskraner på varmeanlegget og etterisolert.
2002 - 2002	Kjellergulv og noen vegger malt	Kjellergulv og noen vegger malt
1995 - 1995	Diverse oppussing	Isolering, nytt "dekke" murstein, nye fasader, nye verandaer
1995 - 2000	Nytt el.anlegg	Nytt el. anlegg
1994 - 1994	Tak og piper	Tak og piper
1993 - 1993	Oppussing av oppganger.	Oppussing av oppganger
1987 - 1987	Nye Inngangsdører	Nye Inngangsdører



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 1067 Selskapsnavn: Sameiet Tonsenhagen 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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