



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975437132

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 428 493	1 276 745
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 428 493</b>	<b>1 276 745</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 996	16 996
Annen driftskostnad		924 622	2 702 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 021 488</b>	<b>2 776 901</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>407 005</b>	<b>-1 500 156</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 079	2 474
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 079</b>	<b>2 474</b>
Annen finanskostnad		126 335	23 329
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>126 335</b>	<b>23 329</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-123 256</b>	<b>-20 855</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>283 749</b>	<b>-1 521 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>283 749</b>	<b>-1 521 011</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>283 749</b>	<b>-1 521 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		283 749	-1 521 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>283 749</b>	<b>-1 521 011</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		11 332	28 328
Sum varige driftsmidler		11 332	28 328
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		4 200	4 200
Sum finansielle anleggsmidler		4 200	4 200
Sum anleggsmidler		15 532	32 528
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	7 780
Sum fordringer		70	7 780
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		651 599	1 089 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		651 599	1 089 139
Sum omløpsmidler		651 669	1 096 919
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>667 200</b>	<b>1 129 447</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		1 089 456	1 373 205
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 089 456</b>	<b>-1 373 205</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 089 456</b>	<b>-1 373 205</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		1 667 441	1 694 262
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 667 441</b>	<b>1 694 262</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 667 441</b>	<b>1 694 262</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		681	8 814
Leverandørgjeld		56 371	791 454
Annen kortsiktig gjeld		32 163	8 122
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 215</b>	<b>808 390</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 756 656</b>	<b>2 502 652</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>667 200</b>	<b>1 129 447</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 465983

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 975 437 132  
SAMEIET TONSENHAGEN 13

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 428 493	1 276 745
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 428 493</b>	<b>1 276 745</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 996	16 996
Annen driftskostnad		924 622	2 702 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 021 488</b>	<b>2 776 901</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>407 005</b>	<b>-1 500 156</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 079	2 474
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 079</b>	<b>2 474</b>
Annen finanskostnad		126 335	23 329
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>126 335</b>	<b>23 329</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-123 256</b>	<b>-20 855</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>283 749</b>	<b>-1 521 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>283 749</b>	<b>-1 521 011</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>283 749</b>	<b>-1 521 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		283 749	-1 521 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>283 749</b>	<b>-1 521 011</b>



Organisasjonsnr: 975 437 132  
SAMEIET TONSENHAGEN 13

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</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		11 332	28 328
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		4 200	4 200
Sum anleggsmidler		15 532	32 528
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Sum fordringer		70	7 780
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		651 599	1 089 139
Sum omløpsmidler		651 669	1 096 919
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>667 200</b>	<b>1 129 447</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	1 089 456	1 373 205
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 089 456</b>	<b>-1 373 205</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 089 456</b>	<b>-1 373 205</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 667 441	1 694 262
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 667 441</b>	<b>1 694 262</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 667 441</b>	<b>1 694 262</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	681	8 814
Leverandørgjeld	56 371	791 454
Annen kortsiktig gjeld	32 163	8 122
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>89 215</b>	<b>808 390</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 756 656</b>	<b>2 502 652</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>667 200</b>	<b>1 129 447</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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1073  
SAMEIET TONSENHAGEN 13



## 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.

### Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 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.

### Annen informasjon

AS

### 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. Tillegg til sameiets husordensregler.
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen 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 Lisa Bruun-Olsen foreslått. Protokollvitner velges i 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. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 1073.pdf
- 2. Årsregnskap 2024 - 1073.pdf
- 3. Revisjonsberetning\_1073.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 71 256.  
Forslaget til styrehonoraret er indeksregulert fra 2024.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 71 256.



Sak 7

## Tillegg til sameiets husordensregler.

Forslag fremmet av:

Kristina Maria Åhammar

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Mitt forslag er tenkt som et tillegg til punkt 4 i sameiets husordensregler og ønskes stemt over på årsmøtet 2025.

a)

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

- For Tillegg til sameiets husordensregler.
- Mot Tillegg til sameiets husordensregler.

b)

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

1. Gårdsplassen innenfor bommen skal være fredelig med minst mulig bilkjøring.

Den skal være trygg for lekende barn og skal ikke brukes som parkeringsplass for sameiernes biler.

2. Oppretter et nytt punkt i Husordensreglene: "Gårdsplassen innenfor bommen skal være fredelig med minst mulig bilkjøring. Det er tillatt med av- og pålessing. Det er ikke tillatt for beboere eller gjester å parkere på noen områder på gårdsplassen.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øystein Behrens Hansen  
Øystein har vært varamedlem i et par år, og er på generell basis en god ressurs i Sameiet
- Stian Elserud  
Allerede vært varamedlem i ett år

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

Kandidater velges i møtet





## Styrets årsrapport

Styrets oppgave er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet. Det har blitt avholdt 6 styremøter i perioden, og jevnlig dialog mellom styremedlemmene.

Styret har det siste året gjennomført de vanlige årlige oppgavene som kontroll av brannalarmanlegget, gjennomgang av brannalarm/panel, varmtvannsregnskap, HMS-runder, regnskap, dugnad og sommerfest, samt henvendelser og samarbeid med fellesstyret/vaktmestertjenesten, beboere og OBOS.

Andre prosjekter har vært overgang til ny leverandør for vårt ladeanlegg for el-biler, ekstra dugnad på høsten for rydding av kjeller og loft, oppfølging av reklamasjoner og klager angående vindusutskiftning og reparasjoner på varmeanlegget. Styret har og rehabilitert skader i murpuss på sørsiden av bygget.

Det er igangsatt spørreundersøkelse for kartlegging av behov og ønsker angående lys og strøm i kjellerboder. Per i dag er det en urettferdig fordeling hvor noen har tilgang på dette på fellesskapets regning, mens mange ikke har det. Vi er opptatt av at det skal være likt for alle, så alle får nå muligheten til å få seg det om de ønsker.

Elbil-ladingen vår fungerer som den skal. Det har vært positive tall på regnskapet, og overskuddet er øremerket for service og evt. nye ladepunkter hvis behov. Ladingen med nytt selskap fungerer nå etter spot-pris i stedet for en fast pris. Styret vurderer behovet for å installere ekstra ladere grunnet økt antall el-biler i Sameiet.

Det arbeides med vedlikeholdsplanen for de neste årene, og det er utført og satt i gang tiltak for utbedring av blant annet eksisterende utemøblement. En stor prioritering for Styret er å få fikset problem med oljelukt i oppgang 9.

Mvh Styret



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

## Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 562 454.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 303 417	1 256 574	1 318 000	1 399 000
Ladeinntekter EL-bil		19 320	19 321	0	0
Andre inntekter	3	105 756	850	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 428 493</b>	<b>1 276 745</b>	<b>1 318 000</b>	<b>1 399 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 050	-7 050	-10 050
Styrehonorar	5	-70 000	-50 000	-70 000	-71 256
Avskrivninger	14	-16 996	-16 996	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 248	-9 104	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-53 041	-47 902	-51 000	-56 000
Konsulenthonorar	7	-16 318	-27 087	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-39 902	-1 872 700	-281 000	-214 000
Forsikringer		-99 857	-93 327	-103 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-175 302	-150 984	-174 500	-198 000
Kostnader sameie		-95 856	-87 144	-87 000	-100 000
Energi/fyring	10	-308 299	-305 402	-270 000	-315 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 552	-58 152	-62 000	-64 000
Andre driftskostnader	11	-67 248	-51 055	-65 900	-80 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 021 488</b>	<b>-2 776 901</b>	<b>-1 193 950</b>	<b>-1 253 306</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>407 005</b>	<b>-1 500 156</b>	<b>124 050</b>	<b>145 694</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 079	2 474	0	0
Finanskostnader	13	-126 335	-23 329	-15 000	-124 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-123 256</b>	<b>-20 855</b>	<b>-15 000</b>	<b>-124 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>283 749</b>	<b>-1 521 011</b>	<b>109 050</b>	<b>21 694</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-147 806		
Udekket tap		0	-1 373 205		
Reduksjon udekket tap		283 749	0		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	11 332	28 328
Aksjer og andeler	15	4 200	4 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 532</b>	<b>32 528</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	7 780
Driftskonto OBOS-banken		650 486	1 088 065
Sparekonto OBOS-banken		1 113	1 074
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>651 669</b>	<b>1 096 919</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>667 200</b>	<b>1 129 447</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-1 089 456	-1 373 205
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 089 456</b>	<b>-1 373 205</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 667 441	1 694 262
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 667 441</b>	<b>1 694 262</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 788	8 122
Leverandørgjeld		56 371	791 454
Påløpte renter		681	8 814
Annen kortsiktig gjeld	18	14 375	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>89 215</b>	<b>808 390</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>667 200</b>	<b>1 129 447</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	631 810	604 746

Oslo, 10.04.2025  
Styret i Sameiet Tonsenhagen 13

Truls Torp Karlsen/s/

Julie Christine Claussen/s/

Jørgen Nygård Varpe/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	1 269 696
Varmtvann	33 721
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 303 417</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	756
Oslo kommune	105 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>105 756</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 218
Andre konsulentonorarer	-3 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 318</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-10 066
Drift/vedlikehold VVS	-5 128
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 877
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 925
Kostnader dugnader	-1 799
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-39 902</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-107 175
Renovasjonsavgift	-68 127
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-175 302</b>

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

Elektrisk energi	-51 586
Fjernvarme	-256 713
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-308 299</b>

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

Lokalleie	-3 025
Container	-9 040
Renhold ved firmaer	-41 320
Andre fremmede tjenester	-404
Trykksaker	-427
Telefon u/mva	-5 419
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 813
Øreavrunding	1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-67 248</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 795
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	245
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 079</b>

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

Renter og gebyr på lån i Obos-banken	-126 335
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-126 335</b>

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

4 stk ladpunkt utendørs felles	
Tilgang 2022	50 990
Avskrevet tidligere	-22 662
Avskrevet i år	-16 996
	11 332
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>11 332</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-16 996</b>
--------------------------------	----------------

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

kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

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

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-200 000

Nedbetalt tidligere

5 738

Nedbetalt i år

3 496

-190 766

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

23 325

-1 476 675

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 667 441****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Varmtvannsavregning 2024

-14 375

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-14 375****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.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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 sameiet 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

Bente Hodne

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 633PN-PPM0Y-D2TUF-3ETWB-1Q6WE-52PH8



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-24 19:38:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 633PIN-PPMOY-D2TUF-3ETWB-IG6WE-5ZPH8

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller vår Revisjonsberetning\_1073.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 1073 Selskapsnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 13

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.