



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 159
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 18
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 18.10.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 578 704	2 578 704
Sum inntekter		2 578 704	2 578 704
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 587 468	1 456 681
Sum kostnader		1 678 748	1 547 961
Driftsresultat		899 956	1 030 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 601	12 229
Sum finansinntekter		25 601	12 229
Annen finanskostnad		152 519	173 105
Sum finanskostnader		152 519	173 105
Netto finans		-126 918	-160 876
Ordinært resultat før skattekostnad		773 038	869 867
Ordinært resultat etter skattekostnad		773 038	869 867
Årsresultat		773 038	869 867
Totalresultat		773 038	869 867
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		773 038	869 867
Sum overføringer og disponeringer		773 038	869 867



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 041	50
Sum fordringer		3 041	50
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 652 122	1 831 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 652 122	1 831 579
Sum omløpsmidler		2 655 163	1 831 629
SUM EIENDELER		2 669 163	1 845 629

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 694 975	2 468 014
Sum opptjent egenkapital		-1 694 975	-2 468 014
Sum egenkapital		-1 694 975	-2 468 014
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 905 230	4 066 497
Sum annen langsiktig gjeld		3 905 230	4 066 497
Sum langsiktig gjeld		3 905 230	4 066 497
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		737	1 014
Leverandørgjeld		106 722	163 660
Annen kortsiktig gjeld		351 449	82 472
Sum kortsiktig gjeld		458 908	247 146
Sum gjeld		4 364 138	4 313 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 669 163	1 845 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 695514

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 159
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 18
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 578 704	2 578 704
Sum inntekter		2 578 704	2 578 704
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 587 468	1 456 681
Sum kostnader		1 678 748	1 547 961
Driftsresultat		899 956	1 030 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 601	12 229
Sum finansinntekter		25 601	12 229
Annen finanskostnad		152 519	173 105
Sum finanskostnader		152 519	173 105
Netto finans		-126 918	-160 876
Ordinært resultat før skattekostnad		773 038	869 867
Ordinært resultat etter skattekostnad		773 038	869 867
Årsresultat		773 038	869 867
Totalresultat		773 038	869 867
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		773 038	869 867
Sum overføringer og disponeringer		773 038	869 867



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 041	50
Sum fordringer		3 041	50
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 652 122	1 831 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 652 122	1 831 579
Sum omløpsmidler		2 655 163	1 831 629
SUM EIENDELER		2 669 163	1 845 629
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 694 975	2 468 014



Sum opptjent egenkapital	-1 694 975	-2 468 014
Sum egenkapital	-1 694 975	-2 468 014
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 905 230	4 066 497
Sum annen langsiktig gjeld	3 905 230	4 066 497
Sum langsiktig gjeld	3 905 230	4 066 497
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	737	1 014
Leverandørgjeld	106 722	163 660
Annen kortsiktig gjeld	351 449	82 472
Sum kortsiktig gjeld	458 908	247 146
Sum gjeld	4 364 138	4 313 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 669 163	1 845 629



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 18

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

Årsmøte gjennomføres digitalt på vibbo.no. Det er mulig å logge inn og avgi sin stemme i 8 dager før møtet avsluttes. Stemmen kan endres helt frem til møtet er avsluttet.

Har du akseptert digital kommunikasjon under min profil på vibbo.no og ditt mobilnummer er registrert så vil du bli varslet på SMS når møte åpner.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle kommentarer/spørsmål som legges inn digitalt vil være synlig for alle eierne og vedkommende som kommenterer vil fremstå med fullt navn.

Vi anbefaler at man benytter Google Chrome som nettleser da vi opplever at flere andre nettlesere ikke er oppdatert og fungerer optimalt.

Analog/Manuel deltagelse

For de som ikke er digitale så har man mulighet for å levere stemmeseddel til styret innen årsmøte avsluttes.

Leverer man stemmeseddel til styret så vil den stemmen overskride en eventuell digital stemme slik at det ikke er mulig å levere flere stemmer pr. bolig.

Eier man flere boliger og har flere stemmer så vil systemet automatisk ta høyde for det når stemmene telles opp.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av coronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no.

Selskapsnummer 1076 Selskapsnavn Sameiet Tonsenhagen 18

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2. Valg av protokollvitne

<input type="checkbox"/>	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3. Godkjenning av årsberetning og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår honorar kr 120 000

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem	Bjørn Jacobsen	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Linda Heiland	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
Valgkomité	Bjørn Jacobsen	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres til styrets postkasse, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 18 avholdes digitalt med oppstartsdato torsdag 10. juni og avsluttes fredag 18. juni 2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår honorar kr 120 000

INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.06.2021
Styret i Sameiet Tonsenhagen 18

Brede T Fannemel Trollsås Magnus Kopperud Tone Sandøy

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Styrets arbeid

Det siste året har vært en spesiell tid for så mye, også det å være i et sameiestyre. Mange av oss har tilbrakt mer tid hjemme, og boligen vår og dens omgivelser blir fort enda viktigere under slike forhold. Vi i styret har søkt å gi gode rammer for alle beboerne, både under pandemien og på lengre sikt, til å kjenne fordelene livet her ved markagrensa byr på.

I perioden som har gått har vi hatt tre hovedmålsettinger:

Effektivisering. Vi har jobbet målrettet med å bygge opp Vibbo som en digital informasjonsportal, hvor beboere både kan finne informasjon på en god og samlet måte og kunne kommunisere med styret og andre beboere på en friksjonsfri måte.

System. Et digitalt filarkiv er opprettet for styret og fremtidige styrer. Her er dokumentasjon, planleggingsverktøy og et passordhvelv samlet på en oversiktlig måte. Et uttalt mål er å bygge en plattform som gjør det enkelt for styremedlemmer å finne fram til både ny og eldre informasjon, og dermed unngå dobbeltarbeid og langtrukne prosesser. I tillegg skal løsningene hjelpe til å nå god informasjonssikkerhet for alle i sameiet.

Vedlikehold og god framtidsplanlegging. Det har tidligere vært gjort mye godt arbeid i sameiets styrer for å kartlegge vedlikeholdsbehov og å utarbeide en god vedlikeholdsplan. Styret har revidert eksisterende dokumenter, laget en oppdatert vedlikeholdsplan og begynt arbeidet med å følge opp denne. I tillegg til utbedringer på uteområdene er vi godt i gang med prosessen for å oppgradere trappeoppgangene, som er trukket fram som et av de tydeligste behovene i tilstandsrapport fra 2016/2017.

Et fjerde hovedmål ville være *Felleskap*, med fokus på det sosiale i sameiet. Her har det vært vanskelig å finne gode løsninger samtidig som vi har vært oppfordret til å holde avstand. Det gjør meg derfor ekstra glad at vi fikk gjennomført en flott dugnad, der mye godt arbeid ble gjort, og vi fikk mange gode samtaler og litt servering, selv med strengt smittevern hensyn.

Til sist: å bo ved skogen kan være utfordrende. Naturen er tettere på oss, og vi merker til tider at skogen og dyrelivet i Lillomarka er svært så levende. Det gir mange gleder, men vi er opptatte av å verne bygninger, biler og folk mot skader og slitasje fra miljøet. Derfor har styret hatt hyppig dialog med vaktmesterne om vegetasjon som må beskjæres og felles, vi har vært i kontakt med el-selskaper om trær som truer lysløypa, og vi har mast på kommunen for å forvalte stien inn mot skogen på en god og trygg måte. Dette vil vi ha fortsatt oppmerksomhet på i tiden framover.

Vi har også hatt et spennende og givende år, med mange gode samtaler, innspill, forslag og diskusjoner fra og med dere som bor i sameiet. Tusen takk for engasjementet og tiltaksviljen!

Med vennlig hilsen
Brede Trollsås



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 578 704.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 678 748.

Dette er kr 730 832 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjetterte vedlikeholdskostnader som fasadevask og internkontroll av el-anlegg samt utskiftning av vinduer i oppgangene ble utsatt.

Resultat

Årets resultat på kr 773 038 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 196 255.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 300 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av vinduer i kombinasjon med andre vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen; herunder befaringer av rørsystemet, samt utestående brannsikringstiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 11 521. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 18.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 18 har lån i OBOS-Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 20 år fra 2017.

Rentesats pr. 31.12.20: 3,45 %.

Det betales avdrag på lånet.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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 18

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 18.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F1GX1-OSWLV-K8IE7-CT0T3-QWECY-M4UEQ



SAMEIET TONSENHAGEN 18
ORG.NR. 975 437 159, KUNDENR. 1076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 578 704	2 578 704	2 579 000	2 579 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 578 704	2 578 704	2 579 000	2 579 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-16 920
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-11 405	-10 358	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-115 720	-112 458	-117 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-1 243	-11 740	-12 000	-12 000
Kontingenter		0	0	0	-1 500
Drift og vedlikehold	7	-78 609	-57 536	-800 000	-1 300 000
Forsikringer		-162 718	-152 620	-159 000	-173 000
Kommunale avgifter	8	-563 011	-505 373	-548 000	-570 000
Kostnader sameie	17	-238 236	-216 576	-217 000	-246 000
Energi/fyring		-64 145	-52 480	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 082	-190 958	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	9	-184 300	-146 582	-193 300	-211 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 678 748	-1 547 961	-2 409 580	-3 042 720
DRIFTSRESULTAT		899 956	1 030 743	169 420	-463 720
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 601	12 229	0	0
Finanskostnader	11	-152 519	-173 105	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-126 918	-160 876	0	0
ÅRSRESULTAT		773 038	869 867	169 420	-463 720
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		773 038	869 867		



11

Sameiet Tonsenhagen 18

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	14 000	14 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 000	14 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		61	50
Andre kortsiktige fordringer	13	2 980	0
Driftskonto OBOS-banken		244 104	928 221
Sparekonto OBOS-banken		2 408 017	903 358
SUM OMLØPSMIDLER		2 655 163	1 831 629
SUM EIENDELER		2 669 163	1 845 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 694 975	-2 468 014
SUM EGENKAPITAL		-1 694 975	-2 468 014
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 905 230	4 066 497
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 905 230	4 066 497
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 995	36 711
Leverandørgjeld		106 722	163 660
Påløpte renter		737	1 014
Energiavregning	16	300 454	41 758
Annen kortsiktig gjeld		0	4 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		458 908	247 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 669 163	1 845 629
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	387 663	533 579

Oslo, 07.06.2021

Styret i Sameiet Tonsenhagen 18

Brede T Fannemel Trollsås /s/

Magnus Kopperud /s/

Tone Sandøy /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	2 467 344
Trappevask	111 360
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 578 704

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 405.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 243
SUM KONSULENTHONORAR	-1 243

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 483
Drift/vedlikehold VVS	-5 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 500
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 230
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-78 609

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-368 885
Renovasjonsavgift	-194 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-563 011

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 177
Lyspærer og sikringer	-3 131
Renhold ved firmaer	-141 225
Trykksaker	-694
Andre kontorkostnader	-8 915
Telefon, annet	-501
Porto	-1 561
Kontingenter	-9 490
Bank- og kortgebyr	-3 606
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 300

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	532
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 659
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 292
SUM FINANSINTEKTER	25 601

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-151 923
Renter på leverandørgjeld	-124
Andre rentekostnader	-472
SUM FINANSKOSTNADER	-152 519

NOTE: 12**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 80 Pålydende: kr 175 Balanseført verdi: kr. 14.000,-

Den samlede aksjekapital i selskapet har vi ingen opplysninger om.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Huseiernes	2 980
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 980

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 378 635
Nedbetalt tidligere	312 138
Nedbetalt i år	161 267
	-3 905 230
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 905 230

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-756 228
Techem	44 767
Vedlikehold	1
Fjernvarme	411 006
SUM ENERGIAVREGNING	-300 454

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**GARANTIANSVAR / ANDEL I FELLESANLEGG**

Sameiet Tonsenhagen 18 eier 8,404 % 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



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørn Jacobsen, Anna Rogstads vei 29

Linda Heiland, Anna Rogstads vei 39

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bjørn Jacobsen, Anna Rogstads vei 29

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 18

Elin Rødahl Lie
Karoline Svoboda Skedsmo



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget har ansvaret for vaktmestertjenestene for alle sameiene på Tonsenhagen. Vaktmester har ansvar for bl.a. driften av vaskeriene, oppsyn med fyringsanleggene, gressklipping, snømåking og søppeltømming. Vaktmester plikter iht instruks å bistå sameierne når det oppstår feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, f. eks. vannlekkasje. Øvrige reparasjonsarbeider i leiligheter, som eksempelvis elektriker-arbeid, er vaktmester uvedkommende.

Vaskeri

Nærmeste fellesvaskeri er ved AR 37. Nøkkel kan kjøpes for kr. 100,- hos Driftsleder som er å treffe i Velhuset.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88253172. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Tonsenhagen 18 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Sameiet Tonsenhagen 18 får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2005 - 2005

Diverse rehabilitering

Skiftet tak inkludert vannbrett og vindskier. Inkludert i dette er maling av alle treflater ifm. taket.
Reparert piper, luftehatter, snøfangere og skifte takvinduer
Reparert, eventuelt skiftet, takrenner, nedløp og beslag
Reparert sålebensbeslag rundt alle vinduer
Reparert skader og avskallinger på yttervegger
Rehabiliter/repasert avskallinger og andre skader på balkonger
Malt alle vinduer utvendig
Åpnet ventiler som delvis var gjenmurt ved rehabiliteringen for 16 år siden