



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 159
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 18
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 909 175	2 579 229
Sum inntekter		2 909 175	2 579 229
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 551 779	2 260 220
Sum kostnader		3 688 699	2 397 140
Driftsresultat		-779 524	182 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 706	24 961
Sum finansinntekter		22 706	24 961
Annen finanskostnad		169 947	133 043
Sum finanskostnader		169 947	133 043
Netto finans		-147 241	-108 082
Ordinært resultat før skattekostnad		-926 765	74 007
Ordinært resultat etter skattekostnad		-926 765	74 007
Årsresultat		-926 765	74 007
Totalresultat		-926 765	74 007
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-926 765	74 007
Sum overføringer og disponeringer		-926 765	74 007



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		9 213	
Andre fordringer		451 113	691 090
Sum fordringer		460 326	691 090
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		947 791	2 331 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		947 791	2 331 444
Sum omløpsmidler		1 408 117	3 022 535
SUM EIENDELER		1 422 117	3 036 535

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 547 733	1 620 968
Sum opptjent egenkapital		-2 547 733	-1 620 968
Sum egenkapital		-2 547 733	-1 620 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 566 112	3 732 357
Sum annen langsiktig gjeld		3 566 112	3 732 357
Sum langsiktig gjeld		3 566 112	3 732 357
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 153	747
Leverandørgjeld		338 154	882 717
Annen kortsiktig gjeld		64 431	41 682
Sum kortsiktig gjeld		403 738	925 146
Sum gjeld		3 969 850	4 657 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 422 117	3 036 535



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502935

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 437 159
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 18
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 909 175	2 579 229
Sum inntekter		2 909 175	2 579 229
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 551 779	2 260 220
Sum kostnader		3 688 699	2 397 140
Driftsresultat		-779 524	182 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 706	24 961
Sum finansinntekter		22 706	24 961
Annen finanskostnad		169 947	133 043
Sum finanskostnader		169 947	133 043
Netto finans		-147 241	-108 082
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-926 765	74 007
Årsresultat		-926 765	74 007
Totalresultat		-926 765	74 007
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-926 765	74 007
Sum overføringer og disponeringer		-926 765	74 007



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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			
Kundefordringer		9 213	
Andre fordringer		451 113	691 090
Sum fordringer		460 326	691 090
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		947 791	2 331 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		947 791	2 331 444
Sum omløpsmidler		1 408 117	3 022 535
SUM EIENDELER		1 422 117	3 036 535
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 547 733	1 620 968
Sum opptjent egenkapital	-2 547 733	-1 620 968
Sum egenkapital	-2 547 733	-1 620 968
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 566 112	3 732 357
Sum annen langsiktig gjeld	3 566 112	3 732 357
Sum langsiktig gjeld	3 566 112	3 732 357
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 153	747
Leverandørgjeld	338 154	882 717
Annen kortsiktig gjeld	64 431	41 682
Sum kortsiktig gjeld	403 738	925 146
Sum gjeld	3 969 850	4 657 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 422 117	3 036 535



Organisasjonsnr: 975 437 159
SAMEIET TONSENHAGEN 18

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 2023

1076 Sameiet Tonsenhagen 18





Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 18

Velkommen til årsmøte, tirsdag 06.06.2023 kl. 18:00 på Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102b.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tonsenhagen 18 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 18
avholdes tirsdag 06.06.2023 kl. 18:00 på Tonsenhagen Velhus,
Selvbyggerveien 102b.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensreglene mht. avfallshåndtering
 - B) Endring av husordensreglene mht. elbillading
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av to styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 16.05.2023
Styret i Sameiet Tonsenhagen 18

Stefan Ring Berit Haugen Katharina Vassaas

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stefan Ring	Anna Rogstads Vei 33
Styremedlem	Berit Haugen	Anna Rogstads Vei 27
Styremedlem	Katharina Vassaas	Anna Rogstads Vei 35
Varamedlem	Eli Djupvik	Anna Rogstads Vei 39

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post tonsenhagen18@styrerommet.no. 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 18

Sameiet består av 80 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975437159, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 140

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

Sameiet Tonsenhagen 18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har blitt avholdt seks styremøter i sameiet i 2022.

Styrets fokus i første halvår var å ferdigstille oppgradering av trappoppgangene som startet i 2021 og møtevirksomheten begrenset seg til ett styremøte. I tillegg organiserte styret dugnad og brannvernkontroll.

Etter et forholdsvis sent årsmøte kom et nytt styre på plass i løpet av sommeren 2022 og det nye styret har deretter avholdt fem styremøter i 2022.

Da samtlige styremedlemmer i det påtroppende styret var nye, så brukte styret en del tid på å sette seg inn i styrearbeidet (vedlikeholdsbehov, leverandører og avtaler, samspill med vaktmestertjenesten etc.) samt til å fordele arbeidsoppgaver mellom styremedlemmene.

Grunnet en anstrengt likviditet i sameiet i løpet av høsten måtte drifts- og vedlikeholdskostnadene som sameiet kunne pådra seg begrenses til et minimum. Det ble gjennomført felling av en del mindre trær som vokste tett på husene bak ARV 47 og 49 samt på gavlen ved ARV 37 på dugnad. I tillegg ble en større bjørk fremfor ARV 47 fjernet av eksternt firma.

Ellers har styret brukt en del tid på informasjon rundt fjernvarmeavregning samt justering av akontobeløp for fjernvarme som følge av høye energipriser. I tillegg har styret brukt uforholdsmessig mye tid på noen utfordrende forsikrings- og naboklagesaker.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader som ikke ble hensyntatt i opprinnelig budsjett.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak besparelser i forbindelse med renovering av utvendig anlegg.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendringer.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.004.379.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 990.000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av takrenner og nedløpsrør, fasadevask, etablering av to elbilladeplasser, noen mindre byggetiltak (utskiftning av 3 stk. ytterdører, utskiftning av søyler ved entréer og maling av rekkverk) samt hhv. el- og brannvernkontroll med etterfølgende avviksubbedring.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 18.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 18 har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % reduksjon av linjen «felleskostnader» på faktura for totale felleskostnader fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 18.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: SYQOZ-TZND7-8B4EU-8243T-QFJJ-WX26T



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 909 020	2 578 704	2 663 000	3 310 000
Andre inntekter	3	155	525	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 909 175	2 579 229	2 663 000	3 310 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-12 333	-10 865	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-122 470	-119 018	-124 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-2 648	-1 931	-12 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 524 886	-604 471	-2 187 000	-990 000
Forsikringer		-192 046	-174 239	-187 500	-221 000
Kommunale avgifter	9	-596 752	-570 539	-587 000	-687 000
Kostnader sameie	18	-265 380	-254 928	-255 000	-287 000
Energi/fyring	10	-470 272	-129 477	-100 000	-155 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 321	-172 320	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-192 671	-222 431	-203 300	-216 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 688 699	-2 397 140	-4 004 720	-3 074 220
DRIFTSRESULTAT		-779 524	182 089	-1 341 720	235 780
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 706	24 961	0	0
Finanskostnader	13	-169 947	-133 043	0	-213 759
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-147 241	-108 082	0	-213 759
ÅRSRESULTAT		-926 765	74 007	-1 341 720	22 021
Overføringer:					
Udekket tap		-926 765			
Reduksjon udekket tap			74 007		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	14 000	14 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 000	14 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 562	2 710
Kundefordringer		9 213	0
Energiavregning	15	420 551	688 380
Driftskonto OBOS-banken		882 902	668 514
Sparekonto OBOS-banken		64 889	1 662 930
SUM OMLØPSMIDLER		1 408 117	3 022 535
SUM EIENDELER		1 422 117	3 036 535
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-2 547 733	-1 620 968
SUM EGENKAPITAL		-2 547 733	-1 620 968
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 566 112	3 732 357
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 566 112	3 732 357
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 431	41 682
Leverandørgjeld		338 154	882 717
Påløpte renter		1 153	747
SUM KORTSIKTIG GJELD		403 738	925 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 422 117	3 036 535
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	793 668	793 668



12

Sameiet Tonsenhagen 18

Oslo, 16.05.2023,

STYRET I SAMEIET TONSENHAGEN 18

Stefan Ring /s/

Berit Haugen /s/

Katharina Vassaas /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 797 660
Trappevask	111 360
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 909 020

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleie	155
SUM ANDRE INNETEKTER	155

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2021/2022, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 2 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 333.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 648
-----------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-2 648
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør To Malere Interiør & vedlikehold AS	-1 369 740
--	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 369 740
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-11 912
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-67 890
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 727
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 089
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-42 681
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-7 847
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 524 886
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-398 724
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-198 028
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-596 752
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-141 676
------------------	----------

Fjernvarme	-328 597
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-470 272
----------------------------	-----------------

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

Container	-22 446
Lyspærer og sikringer	-3 825
Renhold ved firmaer	-155 665
Andre fremmede tjenester	-1 699
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-455
Kontingenter	-2 966
Bank- og kortgebyr	-3 615
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-192 671

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	710
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 959
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	457
Kundeutbytte Gjensidige	19 580
SUM FINANSINTEKTER	22 706

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-167 072
Renter på leverandørgjeld	-2 875
SUM FINANSKOSTNADER	-169 947

NOTE: 14**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: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-756 228
SUM INNTEKTER	-756 228

KOSTNADER

Techem	44 569
Fjernvarme	1 131 263
SUM KOSTNADER	1 175 832

Uoppgjorte avregninger	947
------------------------	-----

SUM ENERGIAVREGNING	420 551
----------------------------	----------------



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

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

NOTE: 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 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 378 635
Nedbetalt tidligere	646 278
Nedbetalt i år	166 245
	-3 566 112
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 566 112



NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD 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

4. INNKOMNE FORSLAG

Sak A – Styret foreslår å oppdatere husordensreglene mht. avfallshåndtering

Krav til flertall

Alminnelig (50 %)

Bakgrunn

Gjeldende Husordensregler beskriver bruk av søppelsjakter. Søppelsjaktene har ikke vært i bruk på mange år og det er derfor behov for å oppdatere Husordensreglene. Ved oppdateringen ønskes det tydeliggjort at avfallsbrønnene lokalisert 30 meter nord fra Anna Rogstads Vei 37 og 39 tilhører sameiet Tonsenhagen 10 og ikke skal benyttes av vårt sameie. Tonsenhagen 10 har under året kommet med synspunkter på at beboere i vårt sameie benytter avfallsbrønnene.

Styrets forslag

Styret foreslår at dagens tekst om avfall i Husordensreglene erstattes med:

Avfall skal sorteres og kastes iht. Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering. Matavfall, plastemballasje og restavfall skal sorteres i egne poser og kastes i den samme beholderen i avfallsrom for hver oppgang. Papp, papir og drikkekartonger legges uten poser i beholder plassert utendørs. Drikkekartonger må skylles før de kastes. Papp og drikkekartong må brettes før det kastes. Glass- og metallemballasje kastes i Oslo kommunes returpunkter for denne type avfall. I forbindelse med dugnad om våren utplasseres containere. Disse er beregnet på hageavfall etter dugnaden, samt annet avfall/søppel etter opprydning av loft- eller kjellerbod. Større avfall og farlig avfall innleveres på Oslo kommunes gjenbruksstasjoner av hver beboer. Søppelbrønner lokalisert 30 meter nord fra AR 37 og 39 tilhører sameiet Tonsenhagen 10, og skal ikke benyttes av beboere i sameiet Tonsenhagen 18.

Dagens tekst om avfall i Husordensreglene:

Papir legges i dunkene for returpapir som finnes ved hver oppgang. Melkekartonger skylles, tørkes og brettes sammen før de legges i containeren for returpapir. Glass og aluminiumsemballasje legges i containere som er utplassert til dette formålet. Øvrig husholdningsavfall pakkes godt inn i plastposer eller tilsvarende og legges i søppelsjakten. Skarpe gjenstander og glass skal ikke kastes i søppelsjakten. I forbindelse med dugnaden om våren utplasseres containere. Disse er beregnet på hageavfall etter dugnaden, samt annet avfall/søppel etter opprydning av loft- eller kjellerbod.

Forslag til vedtak

Foreslått tekst erstatter dagens innhold under avfall i Husordensreglene.

Sak B – Styret foreslår å oppdatere husordensreglene mht. parkering og ladepunkter for elbil

Krav til flertall

Alminnelig (50 %)

Bakgrunn

1. Januar 2021 ble følgende krav iverksatt i Eierseksjonsloven §25a:

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Det er seksjonseiere som har fremført krav (ønske) om at det etableres ladepunkt(er) for elbil i sameiet Tonsenhagen 18. I 2022 års budsjett ble det satt av midler til etablering av slike ladepunkter (150 000 NOK), men grunnet manglende likviditet i sameiet og behov for å bruke noe tid for å vurdere forskjellige løsningsalternativer har planene enda ikke blitt realisert.

Styret har konkludert med at det beste løsningsalternativet er å etablere to ladepunkter for elbil på parkeringsplassene mellom ARV 29 og ARV 31. Ladepunktene vil kunne få en forholdsvis god ladekapasitet og løsningsalternativet er kostnadseffektivt ift. en mer storstilt utbygging av ladeplasser på sameiets alle parkeringsplasser.

For at ikke parkeringsplassene med ladepunkter skal være blokkert av andre enn de med faktisk ladebehov ser styret det imidlertid som nødvendig å regulere bruken av de to parkeringsplassene i husordensreglene og med parkeringsskiltene. I tillegg til at de to parkeringsplassene kan brukes av elbiler under en maksimal ladetid, så foreslås det å åpne for at parkeringsplassene kan brukes for kortvarig lasting og lossing av andre kjøretøy. Dette bidrar til å redusere en rådende utfordring med slike operasjoner uten at vesentlig påvirke lademulighetene.

Det vil bli en reduksjon i antall parkeringsplasser som er tilgjengelige for de biler som ikke har ladebehov, men dette vurderes som nødvendig for å tilfredsstille krav i Eierseksjonsloven §25a.

Ambisjonen er å etablere ladepunktene forholdsvis raskt etter årsmøtet.

Styrets forslag

Styret ønsker å tilføye følgende under parkering i Husordensreglene fra og med at ladepunktene har blitt etablert:

De to parkeringsplassene med ladepunkter for elbil er reservert for elbiler under lading samt for kortvarig lasting og lossing av andre kjøretøy. Maksimal ladetid er 6 timer på dagtid og 9 timer på natt.

Forslag til vedtak

Foreslått tekst tilføyes under parkering i Husordensreglene.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret innstiller følgende personer:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Stefan Ring 2023 - 2024

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Katharina Vassaas 2023 - 2024

Berit Haugen 2023 - 2024

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

***Styret har ikke lykket med å innhente kandidater til verv som varamedlem.
Kandidater som kunne tenke seg å stille til vervet oppfordres til å fremme sitt
kandidatur på årsmøtet.***



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet 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.

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 elektrikerarbeid, 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 og felles elektriske anlegg

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 Oslo Celsio AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



1076 Sameiet Tonsenhagen 18

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.