



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 052 017
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 6
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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 258 048	1 181 303
Sum inntekter		1 258 048	1 181 303
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		759 329	578 500
Sum kostnader		839 199	658 370
Driftsresultat		418 849	522 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 548	750
Sum finansinntekter		4 548	750
Annen finanskostnad		216 540	168 890
Sum finanskostnader		216 540	168 890
Netto finans		-211 992	-168 140
Ordinært resultat før skattekostnad		206 857	354 793
Ordinært resultat etter skattekostnad		206 857	354 793
Årsresultat		206 857	354 793
Totalresultat		206 857	354 793
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		206 857	354 793
Sum overføringer og disponeringer		206 857	354 793



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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 761	63 061
Sum fordringer		12 761	63 061
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		926 621	810 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		926 621	810 018
Sum omløpsmidler		939 382	873 079
SUM EIENDELER		939 382	873 079

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 100 228	4 307 084
Sum opptjent egenkapital		-4 100 228	-4 307 084
Sum egenkapital		-4 100 228	-4 307 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 899 843	5 116 821
Sum annen langsiktig gjeld		4 899 843	5 116 821
Sum langsiktig gjeld		4 899 843	5 116 821
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 517	953
Leverandørgjeld		107 257	62 389
Annen kortsiktig gjeld		30 993	
Sum kortsiktig gjeld		139 767	63 342
Sum gjeld		5 039 610	5 180 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		939 382	873 079



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376779

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 052 017
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 6
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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 977 052 017
SAMEIET TONSENHAGEN 6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 258 048	1 181 303
Sum inntekter		1 258 048	1 181 303
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		759 329	578 500
Sum kostnader		839 199	658 370
Driftsresultat		418 849	522 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 548	750
Sum finansinntekter		4 548	750
Annen finanskostnad		216 540	168 890
Sum finanskostnader		216 540	168 890
Netto finans		-211 992	-168 140
Ordinært resultat før skattekostnad			
		206 857	354 793
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		206 857	354 793
Årsresultat		206 857	354 793
Totalresultat		206 857	354 793
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		206 857	354 793
Sum overføringer og disponeringer		206 857	354 793



Organisasjonsnr: 977 052 017
SAMEIET TONSENHAGEN 6

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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 761	63 061
Sum fordringer		12 761	63 061
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		926 621	810 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		926 621	810 018
Sum omløpsmidler		939 382	873 079
SUM EIENDELER		939 382	873 079
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 100 228	4 307 084
Sum opptjent egenkapital		-4 100 228	-4 307 084



Sum egenkapital	-4 100 228	-4 307 084
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 899 843	5 116 821
Sum annen langsiktig gjeld	4 899 843	5 116 821
Sum langsiktig gjeld	4 899 843	5 116 821
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 517	953
Leverandørgjeld	107 257	62 389
Annen kortsiktig gjeld	30 993	
Sum kortsiktig gjeld	139 767	63 342
Sum gjeld	5 039 610	5 180 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	939 382	873 079



Organisasjonsnr: 977 052 017
SAMEIET TONSENHAGEN 6

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

1079 Tonsenhagen 6 Sameie





Til seksjonseierne i Tonsenhagen 6 Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 24. april 2023 kl. 18:00 i Tonsenhagen Velhus.

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 Tonsenhagen 6 Sameie 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 Tonsenhagen 6 Sameie
avholdes mandag 24. april 2023 kl. kl. 18:00 i Tonsenhagen Velhus.**

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring i vedtekter 3-1, om hekker og beplantning

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 23.02.2023
Styret i Tonsenhagen 6 Sameie

Monica Eriksen/s/ Elisabeth Bø/s/ Guro Hemsett/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Monica Eriksen	Ragna Nielsens Vei 17
Styremedlem	Elisabeth Bø	Ragna Nielsens vei 19
Styremedlem	Guro Hemsett	Ragna Nielsens Vei 21
Varamedlem	Bendik Stubstad Henriksen	Ragna Nielsens vei 19
Varamedlem	Hanne Lene Schistad	Ragna Nielsens vei 19

Valgkomiteen

Hanne Lene Schistad Ragna Nielsens vei 19

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.

Generelle opplysninger om Tonsenhagen 6 Sameie

Sameiet består av 27 seksjoner.

Tonsenhagen 6 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977052017, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Ragna Nielsens Vei 17,19
Ragna Nielsens Vei 21

Gårds- og bruksnummer:
85 138

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

Tonsenhagen 6 Sameie 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

Styret har hatt 11 styremøter. Vi var så heldig å få tilskudd fra kommunen på «Grønne midler». Det gjorde at det ble en større satsing på uteområdet vårt enn det som har vært vanlig. Det førte til at det ble en ganske hektisk forsommer når planter og trær skulle kjøpes inn, plantes og stelles.

Styret måtte rapportere og dokumentere resultatet til kommunen i ettertid.

Vi har gjennomført kontroll av alt det elektriske på fellesarealene og utbedret det som ble påpekt av feil og mangler, det ble også skiftet dør inn til tavlerommet sånn vi nå har en brannsikker dør der som regelverket krever.

Styret har arrangert høstdugnad og planlegger nå for vårdugnad 11. mai.

I vinter ble det oppdaget lekkasje i et av rørene som forsyner radiatorene med varmtvann. Det ble etter hvert oppdaget at det er en skade på rør i kjelleren i nr. 19. Det har vært kontakt med forsikring, håndverkere, vaktmester og berørte beboere. Skaden blir utbedret etter påske.

Styret har jevnlig kontakt med vaktmester. Styreleder sitter i fellesstyret i Tonsenhagen/Rødberget Sameie og har jevnlig møter der som representant for vårt sameie.

Det er dessverre mange feilmeldinger med stadig behov for service og vedlikehold på brannvarslingsanlegget vårt. Det medfører at styret har måtte ha jevnlig kontakt med Elotec som drifter anlegget. Det påfører sameiet gjentatte kostnader, styret ser på mulige løsninger for framtiden.

Vi skal skifte ut alle målerne som registrer vannforbruk i radiatorer og vannkraner. Det skjer 17. og 18. april. Styret har hatt kontakt med firmaet som utfører arbeidet og informert beboerne på Vibbo.



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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 799 615**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

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

Lån

Tonsenhagen 6 Sameie 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 6,5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 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 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 6.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KIGXZ-0PY35-GOIXC-0ZAEF-T5D5P-G6LJK



SAMEIET TONSENHAGEN 6
ORG.NR. 977 052 017, KUNDENR. 1079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 233 048	1 174 272	1 233 000	1 313 000
Andre inntekter	3	25 000	7 031	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 258 048	1 181 303	1 233 000	1 313 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 867	-7 836	-8 500	-9 000
Andre honorarer		0	0	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-66 610	-64 545	-66 500	-68 500
Konsulenthonorar	7	-5 263	-7 826	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-208 969	-41 977	-230 000	-140 000
Forsikringer		-71 992	-60 860	-64 000	-79 000
Kommunale avgifter	9	-179 309	-171 370	-176 000	-209 000
Kostnader sameie	16	-92 676	-89 028	-85 000	-97 000
Energi/fyring		-16 449	-14 786	-25 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 159	-58 155	-70 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-51 035	-62 116	-47 700	-62 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-839 199	-658 370	-868 570	-849 000
DRIFTSRESULTAT		418 849	522 933	364 430	464 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 548	750	0	0
Finanskostnader	12	-216 540	-168 890	-158 000	-260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-211 992	-168 140	-158 000	-260 000
ÅRSRESULTAT		206 857	354 793	206 430	204 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		206 857	354 793		



SAMEIET TONSENHAGEN 6
ORG.NR. 977 052 017, KUNDENR. 1079

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		156	0
Energiavregning	15	12 605	63 061
Driftskonto OBOS-banken		350 656	462 889
Sparekonto OBOS-banken		575 965	347 129
SUM OMLØPSMIDLER		939 382	873 079
SUM EIENDELER		939 382	873 079
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 100 228	-4 307 084
SUM EGENKAPITAL		-4 100 228	-4 307 084
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 899 843	5 116 821
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 899 843	5 116 821
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 993	0
Leverandørgjeld		107 257	62 389
Påløpte renter		1 517	953
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 767	63 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		939 382	873 079
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	680 378	793 668

Oslo, 23.02.2023
Styret i Sameiet Tonsenhagen 6

Monica Eriksen

Elisabeth Bø

Guro Hemsett

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Husleie	1 233 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 233 048

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd bydel Bjerke	25 000
SUM ANDRE INNETEKTER	25 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 1 012, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 867.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 263
SUM KONSULENTHONORAR	-5 263

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 860
Drift/vedlikehold elektro	-81 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 394
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 249
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 451
Kostnader dugnader	-1 542
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-208 969

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-121 034
Renovasjonsavgift	-58 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-179 309

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-9 038
Renhold ved firmaer	-29 995
Andre fremmede tjenester	-446
Trykksaker	-700
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 012
Andre kontorkostnader	-139
Porto	-160
Kontingenter	-2 700
Bank- og kortgebyr	-2 853
Velferdskostnader	-1 043
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 035

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	556
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 836
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	156
SUM FINANSINNTEKTER	4 548

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-216 540
SUM FINANSKOSTNADER	-216 540

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-6 098 669
Nedbetalt tidligere	981 848
Nedbetalt i år	216 978
	-4 899 843
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 899 843

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-117 600
SUM INNETEKTER	-117 600

KOSTNADER

Strøm	131 641
SUM KOSTNADER	131 641
Uoppgjort avregning 2021	-1 436
SUM ENERGIAVREGNING	12 605

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**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2,945 % 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 A) Forslag til endring i vedtekter 3-1, om hekker og beplantning

Forslagstiller: Knut Karijord, seksjon 8

Flertallskrav: To tredjedels flertall (67%)

Saksframstilling:

Hekk og uteareal i tilknytning til seksjon 8, er etablert av sameiet som en kompensasjon for verandaer ellers i sameiet. Seksjon 8 og 9 søkte, og fikk godkjenning av årsmøtet 2014, til å utvide med en hekk mot nord, ut til bestående hekk. Endringer i vedtekter 26.04.16 gjør at etablert praksis kommer i strid med gjeldende vedtekter. Jeg foreslår derfor en presisering om at vedtektene ikke har tilbakevirkende kraft, slik at etablert praksis kan videreføres, for seksjon 8,9 og 10.

Forslag til endring i vedtekt 3-1.

3-1-Rett til bruk

Det foreslås følgende tillegg som siste avsnitt for siste 3-1:

Bestemmelser i 3-1 har ikke tilbakevirkende kraft på etablert praksis for hekker og annen beplantning, før vedtektsendringen 26.04.16.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke vedtektsendring og anbefaler at seksjonseierne stemmer mot forslaget.

Styret viser til side 3 i sameiets vedtekter som omhandler bruksretten:

«Seksjonene 8, 9 og 10 i kjelleretasjen er gitt særskilt bruksrett til hver sin uteplass i vest, avgrenset av hellelagt platting».

Side 1 til 3 av vedtekten legges ved som vedlegg.



VEDTEKTER

for

Sameiet Tonsenhagen 6, org. nr. 977052017

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 5. mars 2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 26.04.16.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tonsenhagen 6. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.05.84.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 27 boligseksjoner på eiendommen gnr. 85, bnr. 138 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:



Seksjonene 8, 9 og 10 i kjelleretasjen er gitt særskilt bruksrett til hver sin uteplass i vest, avgrenset av hellelagt platting. Andre seksjoner kan ikke benytte dette arealet, selv om det er å regne for fellesareal da Sameiet eier uteplassene. Likefullt er seksjonene er underlagt de til en hver tid gjeldende retningslinjer for bruk gitt av Sameiet, samt reguleringer gitt av Oslo Kommune.

Sameiet godtar av det settes opp gjerder ifm uteplassene, gitt at de overholder underliggende krav, og at den enkelte seksjonseier selv står ansvarlig for å ivareta retningslinjer gitt av Oslo Kommune:

- a) Gjerdet skal ikke være mer enn 100cm høyt.
- b) Gjerdet skal være av treverk, og ha liggende kledning av lekter, ensidig, type 36x48mm eller tilsvarende (tynne lekter).
- c) Gjerdet skal være åpent, det vil si at lektene må ha passende senteravstand.
- d) Gjerdet skal ha gjerdestolper bak kledning, slik at de ikke synes fra veien.
- e) Gjerdet skal ha dekkbord i topp i hele gjerdes lengde.
- f) Gjerdet skal være beiset i samme farge som fasaden.
- g) Gjerdets lengde rundt plattingen bestemmes av de tre seksjonene i samråd. 2/3 flertall bestemmer. Gitt at den enkelte seksjonseier ønsker å sette opp gjerde, skal gjerdene være like. Styret skal informeres om enighet.

Sameiet godtar at det plantes hekk eller lignende ifm uteplassen, samt oppsett av levegger, gitt at de overholder underliggende krav, og at den enkelte seksjonseier selv står ansvarlig for å ivareta retningslinjer gitt av Oslo Kommune:

- a) Hekk og annen beplantning istedenfor gjerde, eller sammen med gjerde, tillates plantet rett utenfor plattingen, gitt en nøktern type som ikke bryter med det uniforme uttrykket ellers på fasaden.
- b) Hekk og annen beplantning istedenfor gjerde, eller sammen med gjerde, skal vedlikeholdes/friseres regelmessig for å opprettholde et rent og ryddig uttrykk på fasaden.
- c) Hekk eller annen beplantning, samt levegger, skal ikke ha en høyde på over 150cm.
- d) Hekk eller annen beplantning, med en høyde på over 100cm, skal ikke ha en total lengde på mer enn halve lengden rundt plattingen, eller maksimalt 10m.
- e) Levegger skal ikke ha en total lengde på mer enn halve lengden rundt plattingen, eller maksimalt 10m.
- f) Permanente levegger skal være av treverk og ha samme farge som fasaden.
- g) Gitt at den enkelte seksjonseier ønsker å sette opp levegg, skal leveggene være like i utforming, men ikke nødvendigvis i utstrekning, da det høyst sannsynlig vil variere hvilken retning den enkelte ønsker å ha le fra. Styret skal informeres om enighet.

Eneretten gjelder fram til 01.01.2048 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590412. 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.



1079 Tonsenhagen 6 Sameie

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.