



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 897  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 3  
Forretningsadresse: c/o 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### 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, 09.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 010 136	1 901 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 010 136</b>	<b>1 901 952</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 401	115 641
Annen driftskostnad		1 551 551	5 084 476
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 672 952</b>	<b>5 200 117</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>337 184</b>	<b>-3 298 165</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		829	763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>829</b>	<b>763</b>
Annen finanskostnad		178 972	59 505
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>178 972</b>	<b>59 505</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-178 143</b>	<b>-58 742</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>159 041</b>	<b>-3 356 907</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>159 041</b>	<b>-3 356 907</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>159 041</b>	<b>-3 356 907</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>159 041</b>	<b>-3 356 907</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 041	-3 356 907
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>159 041</b>	<b>-3 356 907</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		9 800	9 800
Sum finansielle anleggsmidler		9 800	9 800
Sum anleggsmidler		9 800	9 800
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 461	233
Andre fordringer		346 590	156 268
Sum fordringer		354 051	156 501
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 988	810 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 988	810 890
Sum omløpsmidler		606 039	967 391
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>615 839</b>	<b>977 191</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 597 796	3 756 836
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 597 796</b>	<b>-3 756 836</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 597 796</b>	<b>-3 756 836</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 851 958	4 011 036
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 851 958</b>	<b>4 011 036</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 851 958</b>	<b>4 011 036</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 235	792
Leverandørgjeld		116 126	536 852
Annen kortsiktig gjeld		244 317	185 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>361 677</b>	<b>722 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 213 635</b>	<b>4 734 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>615 839</b>	<b>977 191</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393824

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 433 897  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 3  
Forretningsadresse: c/o 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

**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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 975 433 897  
SAMEIET TONSENHAGEN 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 010 136	1 901 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 010 136</b>	<b>1 901 952</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 401	115 641
Annen driftskostnad		1 551 551	5 084 476
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 672 952</b>	<b>5 200 117</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>337 184</b>	<b>-3 298 165</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		829	763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>829</b>	<b>763</b>
Annen finanskostnad		178 972	59 505
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>178 972</b>	<b>59 505</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-178 143</b>	<b>-58 742</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>159 041</b>	<b>-3 356 907</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>159 041</b>	<b>-3 356 907</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>159 041</b>	<b>-3 356 907</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 041	-3 356 907
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>159 041</b>	<b>-3 356 907</b>



Organisasjonsnr: 975 433 897  
SAMEIET TONSENHAGEN 3

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		9 800	9 800
Sum finansielle anleggsmidler		9 800	9 800
Sum anleggsmidler		9 800	9 800
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 461	233
Andre fordringer		346 590	156 268
Sum fordringer		354 051	156 501
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 988	810 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 988	810 890
Sum omløpsmidler		606 039	967 391
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>615 839</b>	<b>977 191</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	3 597 796	3 756 836
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 597 796</b>	<b>-3 756 836</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 597 796</b>	<b>-3 756 836</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 851 958	4 011 036
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 851 958</b>	<b>4 011 036</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 851 958</b>	<b>4 011 036</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 235	792
Leverandørgjeld	116 126	536 852
Annen kortsiktig gjeld	244 317	185 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>361 677</b>	<b>722 991</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 213 635</b>	<b>4 734 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>615 839</b>	<b>977 191</b>



Organisasjonsnr: 975 433 897  
SAMEIET TONSENHAGEN 3

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

1066 Sameiet Tonsenhagen 3





## Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 3

### Velkommen til årsmøte, torsdag 4. mai 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 Sameiet Tonsenhagen 3 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 3  
avholdes torsdag 4. mai 2023 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) Vedtektsendring av punkt 5-1

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. DISKUSJON OM FREMTIDIG VEDLIKEHOLDSARBEID

- A) Styret gjør rede for vedlikeholdsarbeid vi har på blokka, og mulige fremtidige investeringer, herunder evt. utskiftning av vinduer.
- B) Orientering om varmekabler og hvorfor det i perioder har vært is på gangveiene inn til innganger
- C) Orientering om lampene i oppgangene, hvorfor de ikke er omprogrammert

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 24.04.2023  
Styret i Sameiet Tonsenhagen 3

Anne Haugen    Anne Helen Gusland    Vegard Nymoen Paulsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Anne Haugen	Ragna Nielsens Vei 2
Styremedlem	Anne Helen Gusland	Ragna Nielsens Vei 4
Styremedlem	Vegard Nymoen Paulsen	Ragna Nielsens Vei 14 II
Varamedlem	Syver Kennedy	Ragna Nielsens Vei 12
Varamedlem	Erlend Reite	Ragna Nielsens Vei 4

#### Valgkomiteen

Hanne Hansen	Ragna Nielsens Vei 12
Synne Langsholt	Ragna Nielsens Vei 10
Lillian Merete Rasmussen	Ragna Nielsens Vei 12

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [tonsenhagen3@styrerommet.no](mailto:tonsenhagen3@styrerommet.no). Se Sameiet Tonsenhagen 3s hjemmeside på [www.vibbo.no/1066](http://www.vibbo.no/1066) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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 Sameiet Tonsenhagen 3

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433897, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 128

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

Sameiet Tonsenhagen 3 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 2022/23**

- Balkongskillevegger montert av Arqdesign. Arbeidet utført i september 2022.
- Skruer til å feste balkongflaggene bedre i holder, gjort mai 2022
- Gjennomgående sprekke på et av glassene i balkongfront hos en beboer. Dette skiftet i september 2022.
- To balkongkasser blåst av festet på gelender. Nye festeanordninger på alle balkongkasser, skruer montert - gjort desember 2022.
- 2/6-22 møte med Nils Berg og Lasse Jensen fra Front entreprenør. Styret ba om dette møtet, da vi hadde fått inn klager på balkong gulv som ikke var tilfredsstillende. Vi ønsket en forklaring, noe som viste seg var vanskelig. En av årsakene kunne være ute temperatur da gulvene ble lagt. Noen av gulvene hadde fotavtrykk, dvs var gått på før de var tørre.
- Etterarbeid av skadde balkong gulv ble gjort i juni 2022, utført av Front entreprenør. Ble lagt ny epoxy på alle gulv med skader. (12 gulv)
- Styremøte 25/1-22, hvor vi tok stilling til hva beboerne kan legge oppe på de nye balkong gulvene. Anbefalingene kom fra Front entreprenør. Denne info er lagt ut på Vibbo og på sameiets face book side.
- Rydding og rengjøring av tilfluktsrom, gjort på dugnad.
- Vår- og hagedugnad 28/4. Godt oppmøte på begge dugnader, mye ble gjort. Pizza og brus i etterkant av dugnaden.
- Fysisk årsmøte 9/6-22. Nytt styre valgt
- Nytt styre, første møte juni 2022.
- Høstdugnad og hagedugnad 20/9-22. Svært godt oppmøte og mye ble gjort. Sosialt med pizza og brus i etterkant av dugnaden.
- September 2022 maling av alle kjellerinngangene-gjort på dugnad.
- Organisering og bestilling av nye parkeringsoblat til de beboerne ønsket dette.
- Gjennomgang av brann tavlene med Firesafe, for det nye styret.
- Økning av fellesutgifter og a konto varme x 2 i løpet av høsten 2022.
- Reparasjon/vedlikehold av ytterdørene i RN vei 2 og 4 - dørene lot seg ikke lukke skikkelig. Arbeidet utført av sameiets vaktmestere og Aker nøkkel og lås.
- Montert fukt og temperaturmåler på varmekablene. Tre stykker montert, en for hvert anlegg. Arbeidet gjort av OAEK med vår faste elektriker H.Hallingstad.
- Mottatt pristilbud fra High Access på befaring av tak og takrenner, og fjerning av mose på tak over inngangspartier. Arbeidet planlegges i løpet av våren 2023. I tillegg evt skifte av takluker på loft, som ble skadet i vinter
- Gratis befaring av ventiler med Aktiv Rens i desember 2022. Rapport viser at vi ikke behøver rens av ventiler, evt sette hønsenetting rundt ventilasjons pipene som går over tak, dette for å unngå f.eks. fugler faller ned i rørsystemet.
- Ett års befaring med Front Entreprenør og Arqdesign. Gjenstår tre balkong gulv som ikke er bra, arbeid utføres i løpet av våren 23.
- Omprogrammering av lampene i oppgangene, gjøres våren 2023 av elektriker.
- Innkjøp av nye spader, en til hver inngang
- Ni fysiske styremøter, med både styre- og varamedlemmer. I tillegg telefon og digital kontakt.

## 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 økte felleskostnader i august og desember.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkninger.

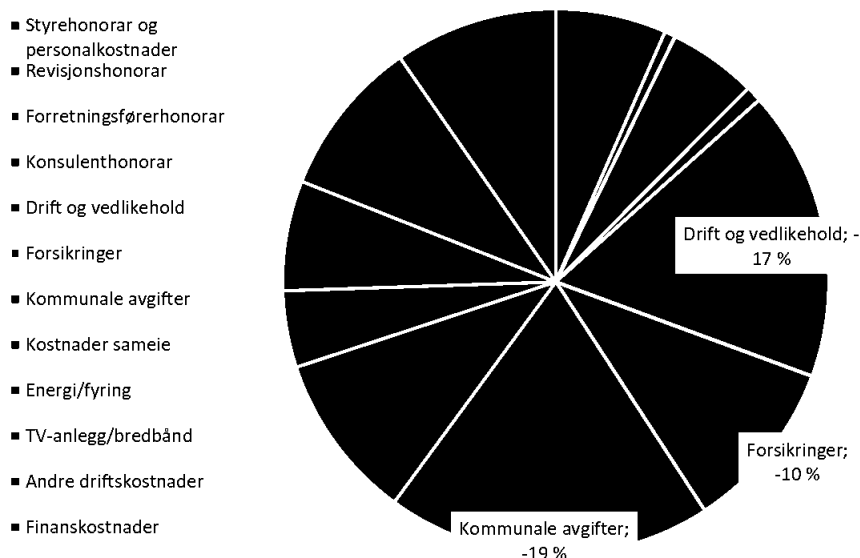
### Resultat

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 244 362.

Kostnadsoversikt - Sameiet Tonsenhagen 3





## 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

Sameiet har i budsjettet for 2023 lagt til grunn en økning på 12 % for renovasjon og 16,5 % for vann- og avløp. I etterkant av vedtatt budsjett, har Oslo kommune foretatt endringer i sitt budsjettforslag. I sitt oppdaterte budsjettforslag for 2023 er det en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Det vil i regnskapet for 2023 medføre et større avvik fra budsjetterte kostnader for kommunale avgifter. 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 3.

### Lån

Sameiet Tonsenhagen 3 har to 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 25 % økning av felleskostnadene som ble effektuert fra 01.12.2022.

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 3

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 3.

#### 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 forretningsførerens 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T6NKO-604Q8-PUBL3-2ULE7-1KIH-GZMXZ



**SAMEIET TONSENHAGEN 3**  
**ORG.NR. 975 433 897, KUNDENR. 1066**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 010 136	1 901 952	1 902 000	2 468 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 010 136</b>	<b>1 901 952</b>	<b>1 902 000</b>	<b>2 468 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 002	-14 290	-14 336	-15 720
Styrehonorar	4	-106 399	-101 351	-106 399	-111 477
Revisjonshonorar	5	-11 857	-9 494	-8 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-97 385	-94 365	-96 000	-102 255
Konsulenthonorar	6	-17 155	-46 290	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-319 146	-3 899 708	-458 500	-435 000
Forsikringer		-188 986	-178 582	-185 725	-202 050
Kommunale avgifter	8	-356 471	-341 147	-350 900	-410 000
Kostnader sameie	18	-182 868	-175 668	-165 000	-183 000
Energi/fyring		-84 137	-89 989	-92 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 625	-120 624	-120 000	-126 660
Andre driftskostnader	9	-172 921	-128 608	-126 400	-189 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 672 952</b>	<b>-5 200 117</b>	<b>-1 743 760</b>	<b>-1 914 862</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>337 184</b>	<b>-3 298 165</b>	<b>158 240</b>	<b>553 138</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	829	763	0	0
Finanskostnader	11	-178 972	-59 505	-143 000	-213 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-178 143</b>	<b>-58 742</b>	<b>-143 000</b>	<b>-213 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>159 041</b>	<b>-3 356 907</b>	<b>15 240</b>	<b>340 138</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 356 907		
Reduksjon udekket tap		159 041	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	12	9 800	9 800
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 800</b>	<b>9 800</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 708	57
Kundefordringer		7 461	233
Forskuddsbetalte kostnader		9 460	8 130
Energiavregning	15	0	148 081
Uoppgjort energiavregning	16	324 422	0
Driftskonto OBOS-banken		250 889	309 873
Sparekonto OBOS-banken		1 099	501 017
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>606 039</b>	<b>967 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>615 839</b>	<b>977 191</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-3 597 796	-3 756 836
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 597 796</b>	<b>-3 756 836</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 851 958	4 011 036
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 851 958</b>	<b>4 011 036</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 721	30 618
Leverandørgjeld		116 126	536 852
Påløpte renter		1 235	792
Energiavregning	15	11 353	0
Annen kortsiktig gjeld	17	117 243	154 729
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>361 677</b>	<b>722 991</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>615 839</b>	<b>977 191</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	680 378	793 668
Oslo, 06.03.2023			
Styret i Sameiet Tonsenhagen 3			

Anne Haugen /s/

Anne Helene Gusland /s/

Vegard Nymoens Paulsen /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**

Felleskostnader	1 913 144
Trappevask	96 992
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 010 136</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 002
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 002</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 106 399.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 857.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 155
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 155</b>

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

Front Entreprenør AS, sideskjermer på balkonger	-139 938
Viderefakturert beboere	19 188
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-120 750</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-6 208
Drift/vedlikehold elektro	-59 557
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 765
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 130
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 210
Kostnader dugnader	-8 526
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-319 146</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-231 619
Renovasjonsavgift	-124 852
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-356 471</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 700
Container	-16 327
Driftsmateriell	-756
Renhold ved firmaer	-140 800
Andre fremmede tjenester	-821
Trykksaker	-1 971
Andre kontorkostnader	-382
Porto	-1 060
Kontingenter	-5 600
Bank- og kortgebyr	-3 505
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-172 921</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	283
Renter av sparekonto i OBOS-banken	82
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	464
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>829</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 400
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-157 572
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-178 972</b>

**NOTE: 12****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 56 Pålydende: 175 Balanseført verdi: 9 800.

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

**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.

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 5,85 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2015	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	488 964	
Nedbetalt i år	98 971	
		-412 065

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	60 107	
		-3 439 893

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 851 958**

---

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

Forskuddsinnbetalinger a konto juli-desember -321 576

---

**SUM INNETEKTER** **-321 576**

---

**KOSTNADER**

Innkjøpt fjernvarme juli-desember 310 223

---

**SUM KOSTNADER** **310 223**

---

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **-11 353**

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 den enkelte sitt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Uoppgjorte avregninger for perioden 01.07.21-30.06.22	324 422
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>324 422</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-117 243
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-117 243</b>

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,783 % 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



### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 111 477

### 4. INNKOMNE FORSLAG

#### A) VEDTEKSENDRING AV PUNKT 5-1

**Forslagsstiller: Styret**

**Saksfremstilling:**

Styret foreslår å tilføye følgende ordlyd i nytt punkt i vedtektene punkt 5-1:

*«Ved falsk utløsning av brannalarm, vil styret pålegge seksjonseier å betale utgiftene til utrykning fra 110-sentralen.»*

Styret ønsker denne vedtektsendringen på bakgrunn av at denne kostnaden klart kan knyttes opp til den enkeltes seksjons forsømmelse i forbindelse med utløst brannalarm.

**Forslag til vedtak:**

Vedtektene tilføyes teksten som fremgår i saksfremstillingen over:

*«Ved falsk utløsning av brannalarm, vil styret pålegge seksjonseier å betale utgiftene til utrykning fra 110-sentralen.»*

### 5. DISKUSJON OM FREMTIDIG VEDLIKEHOLDSARBEID

- A) Årsmøtet tar styrets redegjørelse og påfølgende diskusjon til etterretning.
- B) Orientering om hvorfor varmekablene ned til inngangene i perioder har fungert dårlig i vinter.
- C) Orientering om lampene i oppgangene, hvorfor de ikke er omprogrammert

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomitéen



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Anne Haugen                      Ragna Nielsens Vei 2, 0592 Oslo

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Erlend Reite                      Ragna Nielsens Vei 4, 0592 Oslo

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Anne Helene Gusland      Ragna Nielsens Vei 4, 0592 Oslo

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Syver Kennedy                      Ragna Nielsens Vei 12, 0592 Oslo
2. Thea Marie Wiger                      Ragna Nielsens Vei 8, 0592 Oslo
3. Marius Engebretsen                      Ragna Nielsens Vei 6, 0592 Oslo

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Lillian Rasmussen                      Ragna Nielsens vei 12, 0592 Oslo

Hanne Hansen                      Ragna Nielsens vei 12, 0592 Oslo

Synne Langsholt                      Ragna Nielsens vei 10, 0592 Oslo

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 3

Hanne Hansen  
Synne Langsholt  
Lillian Merete Rasmussen



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 564682. 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](mailto: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.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2022	Balkonger	Nye balkonggulv og balkongfronter med balkongkasser og flagg. Maling av vegger og tak.
2020	Nye vinduer	Nye loft- og kjellervinduer og utskifting av 9 vinduer på gavelvegger. Utvendig fasadevedlikehold. Reparert sprekkdannelse i mur, fjernet gammel asfalt, montert beslag og lagt tilbake asfalt i hulkil på alle inngangspartiene
2018 2016 - 2016	Heldekkende brannanlegg Tak	Utbedring av takrenne og utskifting av deler til takluker
2015 - 2015	Oppgraderinger av oppganger	Nye inngangsdører, oppussing av oppganger som innebar blant annet nye postkasser og maling av gangene
2012 - 2012	avløp	Utskifting av horisontale avløpsrør fra innvendige stakeluker i alle oppganger og ut til kommunale avløp. Nye undersøkelser burde gjøres innen 10 år.
2009 - 2009	fasade	Vasking av hele bygningsmassen og maling av alle overflater med murpuss på fasaden.
2008 - 2008	elektrisitet	Montert stikkontakter i kjellerbod.
2002 - 2002	Tak	Tekking av tak
1994 - 1995	elektrisk anlegg	Rehabilitering av alt elektrisk anlegg i sameiet i perioden 31.10.94- 31.01.95.
1992	fasade, balkonger	Oppussing av blokkene. Murstein på veggene og større balkonger. Det ble da sjekket hvor mye de kunne utvide balkonger uten omfattende arbeid og altfor store kostnader.



1066 Sameiet Tonsenhagen 3

## 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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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