



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 342 860
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Harry Fetts vei 4
0667 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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 328 996	4 537 225
Sum inntekter		5 328 996	4 537 225
Kostnader			
Lønnskostnad		272 738	280 388
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 378	48 378
Annen driftskostnad		3 295 712	11 782 280
Sum kostnader		3 616 829	12 111 046
Driftsresultat		1 712 167	-7 573 821
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 483	1 381
Sum finansinntekter		8 483	1 381
Annen finanskostnad		756 231	467 138
Sum finanskostnader		756 231	467 138
Netto finans		-747 748	-465 757
Ordinært resultat før skattekostnad		964 419	-8 039 578
Ordinært resultat etter skattekostnad		964 419	-8 039 578
Årsresultat		964 419	-8 039 578
Totalresultat		964 419	-8 039 578
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		964 419	-8 039 578
Sum overføringer og disponeringer		964 419	-8 039 578



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		169 326	217 704
Sum varige driftsmidler		169 326	217 704
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		169 326	217 704
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 099
Andre fordringer		239 316	156 398
Sum fordringer		239 316	159 497
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 195 850	915 846
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 195 850	915 846
Sum omløpsmidler		1 435 166	1 075 343
SUM EIENDELER		1 604 491	1 293 047

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		18 458 649	19 423 069
Sum opptjent egenkapital		-18 458 649	-19 423 069
Sum egenkapital		-18 458 649	-19 423 069
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 760 608	20 413 252
Sum annen langsiktig gjeld		19 760 608	20 413 252
Sum langsiktig gjeld		19 760 608	20 413 252
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 522	3 188
Leverandørgjeld		81 077	130 673
Skyldige offentlige avgifter		112 362	92 958
Annen kortsiktig gjeld		103 572	76 045
Sum kortsiktig gjeld		302 533	302 864
Sum gjeld		20 063 141	20 716 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 604 491	1 293 047



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 427280

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 342 860
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Harry Fetts vei 4
0667 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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 981 342 860
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 328 996	4 537 225
Sum inntekter		5 328 996	4 537 225
Kostnader			
Lønnskostnad		272 738	280 388
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 378	48 378
Annen driftskostnad		3 295 712	11 782 280
Sum kostnader		3 616 829	12 111 046
Driftsresultat		1 712 167	-7 573 821
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 483	1 381
Sum finansinntekter		8 483	1 381
Annen finanskostnad		756 231	467 138
Sum finanskostnader		756 231	467 138
Netto finans		-747 748	-465 757
Ordinært resultat før skattekostnad		964 419	-8 039 578
Ordinært resultat etter skattekostnad		964 419	-8 039 578
Årsresultat		964 419	-8 039 578
Totalresultat		964 419	-8 039 578
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		964 419	-8 039 578
Sum overføringer og disponeringer		964 419	-8 039 578



Organisasjonsnr: 981 342 860
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

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			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		169 326	217 704
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		169 326	217 704
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			3 099
Andre fordringer		239 316	156 398
Sum fordringer		239 316	159 497
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 195 850	915 846
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 195 850	915 846
Sum omløpsmidler		1 435 166	1 075 343
SUM EIENDELER		1 604 491	1 293 047
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 458 649	19 423 069
Sum opptjent egenkapital	-18 458 649	-19 423 069
Sum egenkapital	-18 458 649	-19 423 069
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 760 608	20 413 252
Sum annen langsiktig gjeld	19 760 608	20 413 252
Sum langsiktig gjeld	19 760 608	20 413 252
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 522	3 188
Leverandørgjeld	81 077	130 673
Skyldige offentlige avgifter	112 362	92 958
Annen kortsiktig gjeld	103 572	76 045
Sum kortsiktig gjeld	302 533	302 864
Sum gjeld	20 063 141	20 716 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 604 491	1 293 047



Organisasjonsnr: 981 342 860
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

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



 **BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE**
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Innkalling til årsmøte

2023

torsdag 11. mai kl. 18.00

Oppsal Samfunnshus

Dagsorden

1. Konstituering
 - a. Godkjenning av møteinnkallingen.
 - b. Valg av møteleder.
 - c. Godkjenning av de stemmeberettigede.
 - d. Valg av protokollfører og minst en seksjonseier som protokollvitne/underskrift.
2. Årsmelding 2022
3. Regnskap og revisjonsberetning
4. Innkomne forslag
5. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar
6. Valg av revisor
7. Valg
 - a. Styre
 - b. Valgkomite

Hilsen

Styret



BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Sak 2 ÅRSMELDING 2022

Styrets medlemmer

Styret har i perioden hatt følgende medlemmer:

Styreleder:	Thor Egil Gruer
Styremedlem:	Nova Hagen
Styremedlem:	Gro Rita Glomm
Varamedlem:	Jan Roytvand
Varamedlem:	Eva Brandal Laran

Styrets arbeid

Det er holdt 6 styremøter etter årsmøtet i mai 2022, og 3 styremøter i 2023. (Fram til sameiermøtet 2023).

Varamedlemmene har deltatt på alle styremøtene og tar del i arbeidsoppgavene likeverdig med øvrige styremedlemmer. Derfor fordeles også styrehonorarene likeverdig mellom styremedlemmer og varamedlemmer.

Det ble i 2022 sendt ut 7 beboerinformasjoner. Beboerinformasjonen sendes via vår hjemmeside, Vibbo, med varslings SMS og epost. 8 sameiere får etter eget ønske utdelt beboerinformasjonen på papir.

Styret benytter funksjonene i Styrerommet.no som er utviklet av OBOS. Dette sikrer blant annet dokumentasjon fra styremøtene, felles arkivsystem og løpende økonomioversikt. Vibbo.no benyttes som Sameiets hjemmeside. Løsningen er lagt til rette for meldinger via epost og SMS.

Det er viktig at alle sameiere påser at deres data er riktige på Vibbo og at leietagere registreres/slettes. Ikke minst om vi skulle stå overfor en kritisk situasjon, hvor en viktig melding er avgjørende. Det er også anledning til å legge inn pårørende.

Økonomi

Sameiet har ikke hatt noen store uforutsette kostnader i 2022

Sameiets resultat i 2022 er som følger:

Driftsresultat etter finans.	Kr.	964 419
Avdrag lån OBOS	- Kr.	647 833,- (Fremkommer via balanseregnskapet)
Til resultat etter avdrag	Kr.	316 586,- (Budsjett kr. 497 688,- etter avdrag)

Det ble ikke foretatt økning i felleskostnadene fra årsskiftet 22/23.

Skifte av rengjøringsbyrå

Fra og med 1. mars 2022 overtok Renhold Senteret AS som vår leverandør. Det viste seg at også de leverte tjenester av varierende kvalitet og de ble sagt opp med kort varsel - fom 1. september 2022 - for brudd på avtalen.



BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Alt i Vaktmestertjenester AS har levert Sameiet gode tjenester i mange år. Styret valgte derfor å gi dem avtale om rengjøring også. Det er noe dyrere, men kvaliteten på tjenesten har så langt vært tilfredsstillende.

Vedlikeholdsplan

Størst usikkerhet knyttet til vedlikehold de kommende årene er heisene. Styret har ikke mottatt alvorlige meldinger om slitasje fra Schindler som har ettersyn/service, eller fra kommunen som gjennomførte heiskontroll i januar.

For 2023 er vedlikeholdsplanen som følger:

Rengjøring svalganger	Vurderes våren 23.
Ny membran HFv4.	Gjelder plattingene nord for inngangen.
Ringeanlegget	Avhengig av tilgang på deler i tiden framover.
Rensing av vifter	2024
Rensing av kloakk	Anbefales i eget forslag til årsmøtet
Heisene	Skifte av trinser på dørene – dekkes av serviceavtalen.
Skifte av låssystem	Gjennomføres våren 2023

Styret minner også om hva som er Sameiernes ansvar, se Sameiets vedtekter pkt. 5. Her nevnes blant annet:

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- postkasser er Sameiets eiendom, da de er fastmontert på vegg. Låsen i postkassen til hver enkelt er beboers ansvar.
- Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer ikke forekommer.

Sotskader etter brann

Om ettermiddagen 10. mai 22 var det sterk røykutvikling etter brann i en lastebil på Bryn. Resultatet var sotskader på markisene i HFv8. Saken ble tatt opp med forsikringsselskapet og de aller fleste markisene vil bli skiftet tidlig 2023.

Garasjen og dreneringen rundt HFv4

Det er gjort en del tiltak i nordenden av garasjen hvor takrennen er ført ned. Lekkasjene er redusert men ikke stoppet helt. Styret innhenter tilbud for skifte av membran på plattingene nord for hovedinngangen.

Sameiets hjemmeside – VIBBO.NO

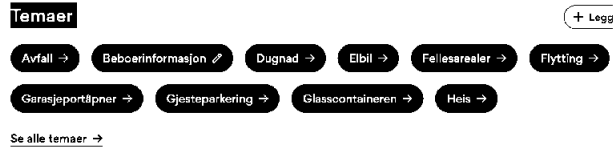
Styret benytter fortsatt VIBBO.no for meldinger og informasjon. Der er det også mulighet for beboeroppslag. Løsningen innebærer at informasjon sendes sameierne via SMS og epost.



BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrimum@styrerommet.no

Styret minner om at dere under de enkelte temaer finner nyttige informasjonen og hvem i styret som er kontaktperson for den aktuelle saken.



Ladeanlegg - elbil

Det er per 31.12.22 montert 26 ladere i garasjen. Driften går tilfredsstillende selv om det av og til oppstår tekniske feil. Styret monterte en gjestelader. Dette som en sikkerhet dersom laderen til en av sameierne får tekniske feil, og som en service til alle som får besøk av eiere med elbil.

De som har ladere får årlig en faktura fra Sameiet for dekning av servicekostnader, nett mm. Dette blir lavere etter hvert som det monteres flere ladestasjoner.

Fartsdempere

Fartsdempere ble lagt sommeren 2021. Styret har fått tilbakemelding om at dette virker etter sin hensikt. Det vil våren bli lagt ytterligere tre fartsdumper.

Sameiets vedtekter og husordensregler

Disse ble vedtatt på årsmøtet 2022. De ble lagt ut på Vibbo og delt ut i papirformat i alle postkassene

Søppeltømming i høytider

I julen opplevde Sameiet igjen at søppeltømmingen ikke ble tilfredsstillende utført. Styret kontaktet REN flere ganger. Forklaringen var både sykefravær og etter hvert snøværet. Forholdene ble ikke bedre ved at det ble plasserte søppelposer på bakken ved beholderne. Dette lokker til seg blant annet rotter og Styret ber om at alle i slike situasjoner oppbevarer søppelposene på verandaen fram til forholdene er løst.

HMS

I styrerommet.no er det en egen modul for oppfølging av HMS oppgaver. Styret blir varslet og må kvittere ut at oppgaven er gjennomført.

Ved avvik fra husordensreglene tar Styret direkte kontakt med de det gjelder, noe som i all hovedsak har virket tilfredsstillende.

Dugnad og arrangementer

Det er som vanlig gjennomført dugnad i vår og høst. Tenning av juletreet ble varslet og i år, som vanlig, med servering av julegløgg og pepperkaker.

Leverandører

Våre leverandører er:

P-service AS

AS Alt i Vaktmestertjenester

Schindler AS

Nassau-Norport AS

Everlite og Norsk Sikkerhetspartner

Securitas Technology AS (Stanley)

Sameiermøtet 2023

Side 4 av 5



 **BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE**

Harry Feits vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Rein Tek AS - søppelcontainerne

Caverion Norge AS – elbil anlegget

Obos Forsikring/Gjensidige

Generelle opplysninger

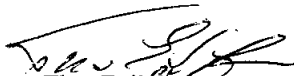
Sameiet består av 110 boenheter. Byggeår 1999. 60% av styrets medlemmer og varamedlemmer er kvinner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor er BDO. Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for et sameie i denne størrelsesorden.

På bakgrunn av Sameiets økonomiske situasjon og øvrig redegjort for i årsmeldingen, kan fortsatt drift anbefales.

Sameiets låneforpliktelser framgår av framlagt regnskap.


Bryn 20. mars 2023

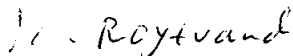

Thor Egil Gruer
Styreleder


Nova Hagen
Styremedlem


Gro Rita Glomm
Styremedlem

Jan Roytvand
Varamedlem


Eva Brandal Laran
Varamedlem



Forslag til vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.



BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE ORG.NR. 981 342 860, KUNDENR. 4077

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 230 764	4 460 311	5 230 592	5 230 592
Ladeinntekter EL-bil		20 100	16 946	20 000	20 000
Andre inntekter	3	78 132	59 967	30 500	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 328 996	4 537 225	5 281 092	5 300 592
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 988	-35 389	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-238 750	-244 999	-245 000	-245 000
Avskrivninger	13	-48 378	-48 378	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 662	-16 610	-20 000	-22 000
Regnskapsførerhonorar		-102 834	-99 645	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-43 347	-165 332	-75 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-649 993	-9 148 010	-700 000	-685 000
Forsikringer		-354 063	-354 528	-350 000	-365 000
Kommunale avgifter	9	-799 269	-763 435	-834 000	-935 000
Kostnader sameie		-33 000	-33 000	0	-35 000
Energi/fyring		-205 693	-177 463	-130 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-603 690	-586 087	-580 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-486 161	-438 169	-500 000	-432 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 616 829	-12 111 046	-3 563 000	-3 688 500
DRIFTSRESULTAT		1 712 167	-7 573 821	1 718 092	1 612 092
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 483	1 381	0	37 000
Finanskostnader	12	-756 231	-467 138	-572 571	-1 046 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-747 748	-465 757	-572 571	-1 009 000
ÅRSRESULTAT		964 419	-8 039 578	1 145 521	603 092
Overføringer:					
Udekket tap		0	-8 039 578		
Reduksjon udekket tap		964 419	0		



BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 342 860, KUNDENR. 4077

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	169 326	217 704
SUM ANLEGGSMIDLER		169 326	217 704
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 830	6 026
Kundefordringer		0	3 099
Forskuddsbetalte kostnader		174 844	150 372
Andre kortsiktige fordringer	14	57 641	0
Driftskonto OBOS-banken		302 354	389 551
Skattetrekkkonto OBOS-banken		86 453	67 049
Sparekonto OBOS-banken		2 631	459 247
Sparekonto OBOS-banken II		804 413	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 435 166	1 075 343
SUM EIENDELER		1 604 491	1 293 047
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-18 458 649	-19 423 069
SUM EGENKAPITAL		-18 458 649	-19 423 069
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 760 608	20 413 252
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 760 608	20 413 252



KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		76 214	75 905
Leverandørgjeld		81 077	130 673
Skyldige offentlige avgifter	17	112 362	92 958
Påløpte renter		5 522	3 188
Påløpte kostnader		27 358	0
Annen kortsiktig gjeld		0	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		302 533	302 864

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

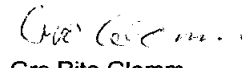
1 604 491 1 293 047

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslø, 15.03.2023

Styret i Bryn Atrium Boligsameie


Thor Egil Gruer


Gro Rita Glomm


Nova Hagen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 230 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 230 764

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter	30 510
Dugnad	200
Regnskapskorrigeringer	140
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	1 000
Stripe - el-bil lading	44 082
Utleie	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	78 132

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

Fri bil, tlf etc.	-284
Arbeidsgiveravgift	-33 704
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 988

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 238 750.

I tillegg har styret fått dekket bevertning, transport og gaver for kr 11 034, jf. noten om andre

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 662.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 583
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 138
AFRY Norway AS	-31 626
SUM KONSULENTHONORAR	-43 347

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-193 185
Drift/vedlikehold VVS	-25 357
Drift/vedlikehold elektro	-4 304
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-223 170
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-72 197
Annet vedlikehold 2	-51 574
Kostnader dugnader	-1 378
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-649 993

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-548 497
Feieavgift	-1 069
Renovasjonsavgift	-249 703
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-799 269



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 095
Container	-27 907
Driftsmateriell	-994
Vaktmestertjenester	-214 251
Renhold ved firmaer	-135 409
Snørydding	-58 782
Andre fremmede tjenester	-2 897
Trykksaker	-16 550
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 034
Andre kontorkostnader	-3 031
Telefon, annet	-4 406
Bilgodtgjørelse	-1 876
Reisekostnader	-493
Bank- og kortgebyr	-4 389
Velferdskostnader	-1 048
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-486 161

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 211
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 043
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
SUM FINANSINNEKTER	8 483

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-756 231
SUM FINANSKOSTNADER	-756 231

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg

Tilgang 2019	338 649
Avskrevet tidligere	-120 945
Avskrevet i år	-48 378
	169 326
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	169 326

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-48 378

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Stripe - el-bil lading	10 837
Viderefakturerte fakturaer	46 804
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	57 641

**NOTE: 15****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 låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****obos banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-20 850 000
Nedbetalt tidligere	436 748
Nedbetalt i år	652 644
	-19 760 608
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-19 760 608

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-86 453
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 909
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-112 362



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bryn Atrium Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bryn Atrium Boligsameie.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3TP1Q-AN8BV-EPHX3-ZT83F-CX6LI-CG100



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-16 17:55:08 UTC



Penneo DokumentID: 3TPIQ-AN8BV-EPHX3-ZT83F-CX6LL-CG100

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Forslag til vedtak:

Regnskapet godkjennes og Styret gis ansvarsfrihet.

4. Innkomne forslag

5.1 Kattehold - Tillegg til husordensreglene om dyrehold i sameiet:

Forslag fra Trygve Olaf Ariansen, Nr. 6.

«Regelen om båndtvang for katt på sameiets område kan fravikes dersom katten er kastrert og kun gjør ifra seg på eget toalett i leiligheten.»

Begrunnelse

Det er dokumentert at katter som er kastrert mister interessen for å «markere område». Og at den derfor velger å komme inn for å gjøre fra ifra seg på sitt eget toalett. (denne endringen har vi personlig også merket med vår katt Milo, etter at han ble kastrert og microchipmerket). En kastrert katt blir også «snillere» og holder seg unna «kattkamper» som både kan være støyende og kan gi skader på begge katter i kampen.

Argumentasjonen for påbudet om båndtvang er vel i hovedsak at katten ikke skal gjøre ifra seg utenfor, eller i umiddelbar nærhet av leilighetene. Om katten ikke gjør ifra seg ute, er det da formodentlig mulig å la den være ute uten bånd.

Et annet argument for å ha katt løs på sameiets område er at det er påvist at området med katter holdes fritt krypdyr, som for eksempel mus og rotter.

Mange vil vel også hevde at det er en positiv miljøfaktor i sameiet å ha dyr å følge med på.

Styrets innstilling

På bakgrunn av diskusjoner om dyrehold på de to siste årsmøtene foreslår styret ingen endringer i Husordensreglene.

5.2. Rensing av avløp/kloakk

Forslag fra styret

Styret gjennomfører rensing av avløpssystemet/kloakk i løpet av høsten 2023. Kostnaden estimeres til ca. kr. 150 000,-

Begrunnelse:

Ved undersøkelser av anlegget viser bilder behov for rensing. Det har i senere tid oppstått tilfeller med tette rør/ulyder i anlegget, noe som aktualiserer saken.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag godkjennes. Kan eventuelt utsettes til våren 2024 dersom styret finner det økonomisk forsvarlig.

5.3 Overheng over garasjedøren mot HFv 6

Forslag fra Bruce Allen, HF6

På garasjen bygges et «overheng» over dørene som stikker ut ca. 50 cm.

Begrunnelse

Dvs., å stoppe regn før man går inn i garasjen og mindre rustdannelse på døren.

Årsmøte 2023



Styrets innstilling

Styret vurderer forslaget i forbindelse med vedlikeholdsplanene 2023/24.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag godkjennes.

5.4 Styrket overvåkning – kameraer

Forslag fra styret

Overvåkingsanlegget oppgraderes og området som overvåkes utvides.

Begrunnelse

På bakgrunn av senere tids hendelser har styret vurdert mulighetene for økt overvåking i Sameiet. Samtidig trenger det eksisterende overvåkingsanlegg i garasjen en oppgradering. Styret foreslår derfor kameraet utenfor garasjen oppgraderes, slik at det også fanger opp trappa mellom HFv 2 og 4. Samtidig monteres det kameraer på enden av nr.2 som fanger opp innkjøringene og dørene til disse blokkene. Ytterligere et kamera vil fange opp inngangen til 6/8. Oppgraderingen vil de første 60 månedene øke kostnadene for service og vedlikehold med kr. 110 000,- årlig. Deretter justeres prisen fordi anlegget er nedbetalt.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag godkjennes.

5.5 Vannlekkasjer til øvre garasjeplan – HFv4

Forslag fra styret

Det foretas en utbedring av membran og drenering foran de 4 plattingene til venstre for hovedinngangen til HF4. Arbeidet settes ut på anbud og gjennomføres i løpet av 2024. Utbedringene finansieres så langt mulig over Sameiets tilgjengelige driftsmidler. Om nødvendig kan styret foreta et låneopptak oppad til kr. 1 000 000,-.

Begrunnelse

Det er fortsatt lekkasje til garasjen på øvre plan. Anbefalingen fra våre rådgivere er tiltak for å unngå rustdannelser i armeringen på sikt. Dette innebærer at plattingene må åpnes og at det blant annet legges ny membran, graves litt og legges ny papp i forkant. Dette er ikke umiddelbart så alvorlig som skadene vi hadde i underetasjen, da det utviklet seg raskere på grunn av salt som fulgte med bilene på øvre plan. Tiltakene er estimert til ca. kr. 1 000 000,- for 4 plattinger.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag godkjennes.

5. Budsjett, felleskostnadene og fastsettelse av styrehonorar

Budsjett 2023 kommer frem i høyre kolonne i framlagte regnskap.

Framlagt budsjett viser et resultat på kr. 603 092,- før avdrag på lån. Avdrag er oppgitt til kr. 585 013,-. Resultat etter avdrag er kr. 18 079,-. Styret mente dette var et realistisk budsjett under utarbeidelsen høsten 22. Styret hadde da som mål å unngå økning av felleskostnadene i 2023.



Imidlertid har renteøkningene og uforutsett vedlikehold endret de forutsetningene som lå til grunn høsten 2022. Vi nevner nytt nøkkelsystem, behov for rensing av kloakk, utvidelse av alarmanlegget og ytterligere tiltak i forbindelse med lekkasje til garasjen fra plattingene foran HFv4.

Styret foreslår derfor at felleskostnadene økes med 3% f.o.m., 1. juli 2023 og ytterligere 3% fra og med 1. januar 2024. Dette vil gi et estimert underskudd på ca. kr. 100 000,- i 2023, noe som kan dekkes over Sameiets driftsmidler uten å svekke Sameiets likviditet.

Styrehonoraret er ikke endret.

Forslag til vedtak:

Budsjettert styrehonorar kr. 245 000,- for styreperioden 2023/24 og revisjonshonorar godkjennes.

Felleskostnadene økes med 3,5% med virkning fra 1. juli 2023. Styret gis fullmakt til ytterligere økning fra 1. januar 2024 - når budsjett er utarbeidet i oktober 23.

6. Valg revisor

Styret foreslår at Sameiet fortsetter med nåværende revisor som er BDO. Honorar framgår av vedtatt budsjett.

7. Valg

Valgkomiteens forslag er:

Styre

Styreleder	Thor Egil Gruer,	Gjenvalg.
Styremedlem	Gro Rita Glomm,	HFv 6, gjenvalg
Styremedlem	Nova Hagen	HFv 8, gjenvalg
Varamedlem	Jan Roytvand	HFv 8, gjenvalg
Varamedlem	Eva Brandal Laran	HFv 6, gjenvalg

Valgkomite:

Katerina Nastevska, HFv8. Leder

Jørgen Eger, HFv 2

Julie Nordnes Niebuhr, HFv8