



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 342 860  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Harry Fetts vei 4  
0667 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 02.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 981342860

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 032 500	5 479 618
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 032 500</b>	<b>5 479 618</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		279 546	280 092
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 378	48 378
Annen driftskostnad		3 882 726	4 111 636
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 210 651</b>	<b>4 440 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 821 850</b>	<b>1 039 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 701	58 839
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 701</b>	<b>58 839</b>
Annen finanskostnad		1 325 455	1 174 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 325 455</b>	<b>1 174 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 273 754</b>	<b>-1 115 752</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>548 096</b>	<b>-76 240</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>548 096</b>	<b>-76 240</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>548 096</b>	<b>-76 240</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		548 096	-76 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>548 096</b>	<b>-76 240</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 570	120 948
Sum varige driftsmidler		72 570	120 948
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 570	120 948
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 603	22 882
Andre fordringer		245 996	164 534
Sum fordringer		257 599	187 417
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		594 719	842 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		594 719	842 939
Sum omløpsmidler		852 318	1 030 356
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>924 888</b>	<b>1 151 304</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		17 986 793	18 534 889
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 986 793</b>	<b>-18 534 889</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 986 793</b>	<b>-18 534 889</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		18 752 525	19 241 681
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 752 525</b>	<b>19 241 681</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 752 525</b>	<b>19 241 681</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 122	157 073
Leverandørgjeld		67 918	87 586
Skyldige offentlige avgifter			112 090
Annen kortsiktig gjeld		84 116	87 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>159 156</b>	<b>444 512</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 911 681</b>	<b>19 686 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>924 888</b>	<b>1 151 304</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446554

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 342 860  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Harry Fetts vei 4  
0667 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 981 342 860  
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 032 500	5 479 618
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 032 500</b>	<b>5 479 618</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		279 546	280 092
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 378	48 378
Annen driftskostnad		3 882 726	4 111 636
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 210 651</b>	<b>4 440 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 821 850</b>	<b>1 039 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 701	58 839
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 701</b>	<b>58 839</b>
Annen finanskostnad		1 325 455	1 174 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 325 455</b>	<b>1 174 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 273 754</b>	<b>-1 115 752</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>548 096</b>	<b>-76 240</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>548 096</b>	<b>-76 240</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>548 096</b>	<b>-76 240</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		548 096	-76 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>548 096</b>	<b>-76 240</b>



Organisasjonsnr: 981 342 860  
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende

Sum varige driftsmidler		72 570	120 948
-------------------------	--	--------	---------

##### Finansielle anleggsmidler

##### Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

##### Sum anleggsmidler

		72 570	120 948
--	--	--------	---------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

##### Kundefordringer

		11 603	22 882
--	--	--------	--------

Andre fordringer		245 996	164 534
------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		257 599	187 417
----------------	--	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

		594 719	842 939
--	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		594 719	842 939
--	--	---------	---------

##### Sum omløpsmidler

		852 318	1 030 356
--	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>924 888</b>	<b>1 151 304</b>
----------------------	--	----------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		0	0
----------------------------	--	---	---

Sum innskutt egenkapital		0	0
--------------------------	--	---	---



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	17 986 793	18 534 889
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-17 986 793</b>	<b>-18 534 889</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-17 986 793</b>	<b>-18 534 889</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 752 525	19 241 681
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 752 525</b>	<b>19 241 681</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 752 525</b>	<b>19 241 681</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 122	157 073
Leverandørgjeld	67 918	87 586
Skyldige offentlige avgifter		112 090
Annen kortsiktig gjeld	84 116	87 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>159 156</b>	<b>444 512</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 911 681</b>	<b>19 686 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>924 888</b>	<b>1 151 304</b>



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@styrommet.no

# *Innkalling til årsmøte*

## *2025*

tirsdag 13. 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 2024
3. Regnskap og revisjon
4. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar
5. Innkomne forslag
6. Valg av revisor
7. Valg.

Hilsen

Styret

(De som ønsker å gi andre fullmakt på sine vegne finner skjema på siste side).



## BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

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

## Sak 2 ÅRSMELDING 2024

### Styrets medlemmer

Styret har i perioden hatt følgende medlemmer:

Styreleder:	Thor Egil Gruer
Styremedlem:	Nova Hagen
Styremedlem:	Gro Rita Glomm
Varamedlem:	Jan Roytvand
Varamedlem:	Marta Lid Aabakken

### Styrets arbeid

Det er holdt 8 styremøter i 2024 og 3 styremøter i 2025. (Fram til sameiermøtet 2025).

Varamedlemmene deltar på alle styremøtene og tar del i arbeidsoppgavene likeverdig med øvrige styremedlemmer. Styrehonorarene fordeles likeverdig mellom styremedlemmer og varamedlemmer.

Det ble i 2024 sendt ut 7 beboerinformasjoner. Beboerinformasjoner sendes via vår hjemmeside, Vibbo, med varslings SMS og epost. Noen sameiere får etter eget ønske utdelt beboerinformatjonen på papir.

Det er viktig at alle sameiere påser at deres data er oppdatert på Vibbo og at eventuelle leietagere registreres/slettes. Dermed når informasjonene fram til alle. Ikke minst er dette viktig om vi skulle få en kritisk situasjon hvor rask informasjon er viktig.

Det er også anledning til å legge inn pårørende i Vibbo

### Økonomi

Årets resultat er kr. 60 820 bedre enn budsjett.

Drift og vedlikehold har et lavere resultat enn budsjett. Hovedårsaken er at overvåkingskameraene nå føres under Andre driftskostnader. Andre driftskostnader viser derfor et overforbruk.

*Sameiets resultat i 2024 er som følger:*

Driftsresultat etter finans.	Kr. 548 096,-
-Avdrag lån OBOS	Kr. 489 156,- (Fremkommer via noter i regnskapet)
=Endret likviditet	Kr. 58 940,-

### Uregelmessigheter i Sameiet og overvåking

Det har vært mindre uregelmessigheter i 2024. I hovedsak er problemene hensetting av søppel, større gjenstander på området. Også ved glasskontaineren plasseres større gjenstander. Videokameraene er justert, slik at vi har økt mulighet til å identifisere de som gjør dette. Det er også skiltet at området er video-overvåket ved glasskontaineren.

Etter årsskiftet har Styret intensivert oppfølgingen av kjøring/parkering på indre området. Herunder kjøretretning som er markert med ytterligere skilting. Det er flere årsaker til at Styret



## BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

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

har fulgt opp dette. Blant annet framkommelighet for sykebler, søppeltømming og unødig trafikk for de som har leiligheter direkte mot indre området osv.

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

## Vedlikeholdsplan

På grunn av den alminnelige kostnadsøkningen og renteøkninger har ikke styret gjennomført andre tiltak enn de som er helt nødvendige i 2024.

Nye utfordringer kommende år, er utbedring av heisene og utvendig vedlikehold av de små soveromsvinduene. (Informasjon om dette ble gitt i Beboerinformasjon 6/24)

Rengjøring svalganger	Vurderes våren 2025. (Ikke budsjettert)
Ringeanlegget	Avhengig av tilgang på deler i tiden framover
Heisene	Skifte innerdørene i HFv 4 og om mulig i HFv2 i løpet av 2025. (Budsjettert HFv 4) På sikt er større overhaling nødvendig.
De små soveromsvinduene	Må vedlikeholdes utvendig i 2025 - Budsjettert
Tak over inngangen i enden av HFv6 til garasjen.	Prioriteres i 2025
Drenering ved HFv 4 mot garasjen	Midlertidige tiltak virker.
Lekkasje garasjeplass 107	Styret trodde utbedringen i fjor var tilfredsstillende, da det ikke oppsto lekkasje i sommermånedene. Imidlertid ble det atter lekkasje ved snøsmeltingen etter jul. Kostnad for utbedring er ikke kjent i skrivende stund. (Eier parkerer inntil videre på gjesteparkeringen i garasjen).

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

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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.

## Om heisene

Her er status som følger:

I 2025 bør vi bytte innerdørene i HFv 2 og 4 for å redusere antall heisstans. Tilsvarende i HFv 2 senest i løpet av 2026. Kostnaden er over kr. 200 000,- per heis.



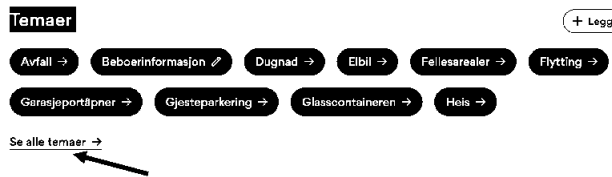
## BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

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

Vi har blitt advart om behov for å skifte ut styring, elektrisk anlegg og aggregat i alle heiser. Estimert kostnad er kr. 650 000,- eks. mva. per heis. Styret håper at dette ikke blir kritisk i 2025. Hvis dette må utføres, må utbedringen lånefinansieres.

## 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.



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

Ved viktige hendelser – heisen står o.l., – ber vi om at dere ringer oss direkte.

Det er fint om beboerne gjør seg kjent med Vibbo for opprettelse av grupper osv.

## Ladeanlegg - elbil

Det er pr. 31.12.2024 montert totalt 38 ladere.

Antall ladere er inkludert en lader på gjesteparkering i øvre garasjeanlegg. Denne laderen er forbeholdt gjester med El bil som trenger lading. Når El bilen er fulladet, skal den flyttes til en annen gjesteparkering, ellers kan parkeringsbot bli ilagt.

Styret er fornøyd med serviceavtale med Asto Elektro AS, som har gitt et mer stabilt anlegg.

## Veilaget – parkeringsregler

Årsmøtet i 2024 uttrykte sterk kritikk av veilagets oppfølging av parkerte biler i Harry Fetts vei. Særlig gjaldt dette foran HFv2.

Styret holdt igjen innbetalingen av årsavgiften for å komme i dialog om en løsning. Vi har kommet fram til en løsning for skilting og mer aktiv overvåking av parkeringsplassene fram til det røde huset. Dette har bedret forholdene.

## Sameiets vedtekter og husordensregler

Disse er tilgjengelige på Vibbo. Sameiere/leietagere som ønsker disse i papirformat, kan få dette ved henvendelse til styret.

## Søppeltømming

I julen gikk dette rimelig greit. Tidligere i år ble det av en merkelig grunn noen ganger fullt foran HFv4. Vi klarte ikke å finne årsaken, men forholdene er nå tilfredsstillende.

Oppstår det tilfeller hvor kontainerne er fulle, må det ikke plasseres søppelposer på bakken ved beholderne. Dette lokker til seg rotter og medfører ekstra kostnader for opprydding.

Styret ber om at vi i slike situasjoner oppbevarer søppelposene på verandaen fram til forholdene er løst.



## BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

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

### HMS

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

### Dugnad og arrangementer

Det er som vanlig gjennomført to dugnader, vår og høst. Tenning av juletreet markert som vanlig med servering av gløgg og pepperkaker.

### Leverandører

Våre leverandører er:

P-service AS

Securitas Technology AS

AS Alt i Vaktmestertjenester

Rein Tek AS - søppelcontainerne

Schindler AS

Obos Forsikring/Gjensidige

Nassau-Norport AS

Asto Elektro AS

Everlite og Norsk Sikkerhetspartner

### 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 28. april 2025

Thor Egil Gruer  
Styreleder

Nova Hagen  
Styremedlem

Gro Rita Glomm  
Styremedlem

Jan Roytvand  
Varamedlem

Marta Lid Aabakken  
Varamedlem

#### Forslag til vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.



## 3. Regnskap og revisjon

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 854 266	5 322 288	5 711 572	6 266 827
Ladeinntekter EL-bil		71 372	112 400	0	50 000
Andre inntekter	3	106 862	44 930	45 000	62 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 032 500</b>	<b>5 479 618</b>	<b>5 756 572</b>	<b>6 378 827</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-34 545	-35 093	-24 500	-35 000
Styrehonorar	5	-245 001	-244 999	-245 000	-245 000
Avskrivninger	13	-48 378	-48 378	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 512	-16 247	-23 540	-24 482
Regnskapsførerhonorar		-112 616	-106 948	-116 600	-118 247
Konsulenthonorar	7	-19 478	-41 129	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-539 224	-1 091 228	-782 000	-840 000
Forsikringer		-427 978	-392 828	-401 500	-487 895
Kommunale avgifter	9	-1 128 981	-959 387	-1 123 376	-1 288 895
Ladekostnader EL-bil		-49 195	-92 655	0	-90 000
Kostnader sameie		-33 000	-33 000	-35 000	-35 000
Energi/fyring		-183 876	-136 559	-130 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-634 188	-666 192	-632 280	-659 556
Andre driftskostnader	10	-738 678	-575 462	-466 500	-671 652
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 210 651</b>	<b>-4 440 106</b>	<b>-4 010 296</b>	<b>-4 615 727</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 821 850</b>	<b>1 039 512</b>	<b>1 746 276</b>	<b>1 763 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER-/KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	51 701	58 839	45 000	49 000
Finanskostnader	12	-1 325 455	-1 174 591	-1 304 000	-1 287 826
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 273 754</b>	<b>-1 115 752</b>	<b>-1 259 000</b>	<b>-1 238 826</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>548 096</b>	<b>-76 240</b>	<b>487 276</b>	<b>524 274</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-76 240		
Reduksjon udekket tap		548 096	0		





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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	72 570	120 948
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>72 570</b>	<b>120 948</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		30 838	3 410
Kundefordringer		11 603	22 883
Forskuddsbetalte kostnader		215 158	161 124
Driftskonto OBOS-banken		399 310	609 811
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	86 181
Sparekonto OBOS-banken		192 552	144 224
Sparekonto OBOS-banken II		2 857	2 724
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>852 318</b>	<b>1 030 356</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>924 888</b>	<b>1 151 304</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-17 986 793	-18 534 889
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-17 986 793</b>	<b>-18 534 889</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 752 525	19 241 681
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 752 525</b>	<b>19 241 681</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 116	87 833
Leverandørgjeld		67 918	87 586
Skyldige offentlige avgifter		0	112 090
Påløpte renter		7 122	115 788
Påløpte avdrag		0	41 285
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>159 156</b>	<b>444 512</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>924 888</b>	<b>1 151 304</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025  
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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 854 266
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 854 266</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter	30 510
Montering ladere el-bil	49 600
Vedlikehold ladere	25 452
Nøkler	1 300
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>106 862</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-34 545
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 545</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 245 001. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 726, jf. noten om andre driftskostnader.



**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 512.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 103
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 478</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-139 660
Drift/vedlikehold VVS	-18 814
Drift/vedlikehold elektro	-25 441
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 351
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 646
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 776
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-161 319
Kostnader dugnader	-2 216
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-539 224</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-820 062
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-307 560
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 128 981</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 555
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 577
Diverse leiekostnader/leasing	-2 791
Verktøy og redskaper	-623
Lyspærer og sikringer	-2 900
Vaktmestertjenester	-224 289
Vakthold	-173 505
Renhold ved firmaer	-220 302
Snørydding	-78 933
Andre fremmede tjenester	-4 855
Kontor- og datarekvisita	-593
Trykksaker	-3 398
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 726
Andre kontorkostnader	-2 128
Bank- og kortgebyr	-4 410
Velferdskostnader	-4 094
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-738 678</b>



**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 629
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 227
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	611
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 234
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>51 701</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 325 359
Renter på leverandørgjeld	-96
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 325 455</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2019	338 649
Avskrevet tidligere	-217 701
Avskrevet i år	-48 378
	72 570
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>72 570</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-48 378****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 15****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-20 850 000
Nedbetalt tidligere	1 608 319
Nedbetalt i år	489 156
	-18 752 525
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-18 752 525</b>



**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 sameiet 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: EUNE7-OWSEU-IZLWL-3WWT1-2JX25-NWNING



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-04 08:37:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EUNE7-OW5EU-LZLWL-3MWT-2JX25-NWNG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



#### 4. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar

Budsjett 2025 finner dere i høyre kolonne i regnskapet. Dette ble utarbeidet i perioden oktober/november 2024. Budsjettet for 2025 er stramt og forutsetter at vi *kun* utfører helt nødvendige oppgaver.

Største kostnadsøkninger i 2025 er som tidligere renter og kommunale avgifter. Under drift og vedlikehold er det budsjettet ytre vedlikehold av de små vinduene, samt skifte av innerdørene i heisen HFv4. Disse to tiltakene vil samlet gi en kostnad på ca kr. 275 000,- .

Budsjettet bygger på rentesatsene som gjaldt ved årsskiftet 2024/25.

Budsjettet ble utarbeidet under forutsetning av å unngå økning av felleskostnadene i 2025. Imidlertid tilsier utviklingen at felleskostnadene bør økes fra 1. juli 2025

##### Forslag til vedtak:

Dersom det oppstår større vedlikeholdsbehov, som for eksempel vedlikehold på heisene, gis styret fullmakt til å oppta nødvendige lån.

Budsjettet styrehonorar opprettholdes med kr. 245 000,- for styreperioden 2025/26 og revisjonshonoraret godkjennes.

Felleskostnadene økes med 2,5% f.o.m 1. juli 2025

#### 5. Innkomne forslag

Det har ikke kommet noen forslag innen forslagsfristens utløp.

#### 6. Valg av revisor

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

##### Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

#### 7. Valg

Følgende foreslås for perioden 2025/26

Styreleder:	Thor Egil Gruer	(Gjenvalg)
Styremedlem:	Nova Hagen	(Gjenvalg)
Styremedlem:	Gro Rita Glomm	(Gjenvalg)
Varamedlem:	Jan Roytvand	(Gjenvalg)
Varamedlem:	Daniel Roytvand	(Ny)



-----  
**FULLMAKT**

Fullmakten leveres ved inngangen.

\_\_\_\_\_  
Sameier

\_\_\_\_\_  
Leilighet nr

gir herved

\_\_\_\_\_  
Sameier

\_\_\_\_\_  
Leilighet nr

fullmakt til å opptre på mine vegne på årsmøtet i Bryn Atrium Boligsameie den 13. mai 2025

\_\_\_\_\_  
Sted

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
Underskrift

BESKYTTET