



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 299 706  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BRYNE ALLE  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 935 648	1 851 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 935 648</b>	<b>1 851 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 588	81 867
Annen driftskostnad		1 724 805	2 216 353
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 846 393</b>	<b>2 298 220</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 255</b>	<b>-446 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 494	47 433
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 494</b>	<b>47 433</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>42 494</b>	<b>47 433</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>131 749</b>	<b>-399 181</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>131 749</b>	<b>-399 181</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>131 749</b>	<b>-399 181</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>131 749</b>	<b>-399 181</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 749	-399 181
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>131 749</b>	<b>-399 181</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 512	
Andre fordringer		238 177	326 259
Sum fordringer		253 689	326 259
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 508 243	1 034 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 508 243	1 034 449
Sum omløpsmidler		1 761 932	1 360 708
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 761 932</b>	<b>1 360 708</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Annen egenkapital		1 174 367	1 042 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 174 367</b>	<b>1 042 617</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 174 367</b>	<b>1 042 617</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		124 668	311 425
Skyldige offentlige avgifter		106	
Annen kortsiktig gjeld		462 791	6 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>587 565</b>	<b>318 091</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>587 565</b>	<b>318 091</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 761 932</b>	<b>1 360 708</b>



## Årsmøte 2021

Sameiet Bryne Alle

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bryne Alle. Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4707>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Bryne Alle**

Eiliv Schanche Braut

Hanne Beth Byberg

Astrid Hagelund

Trine Husebø



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Reidar Efteland og Gunhild Petersen er valgt



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 120 000



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport sameiet Bryne Allé.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eiliv Schanche Braut	Mauritz Kartevolds Veg 17
Styremedlem	Hanne Beth Byberg	Mauritz Kartevolds Veg 13
Styremedlem	Astrid Hagelund	Mauritz Kartevolds Veg 15
Styremedlem	Trine Husebø	Mauritz Kartevolds Veg 11
Varamedlem	David Fiskå	Djubingen 29
Varamedlem	Katrin Kine Frostadottir	Mauritz Kartevolds Veg 15

### Valgkomiteen

Steinar Barmen	Mauritz Kartevolds Veg 15
Anne-Lise Winther	Mauritz Kartevolds Veg 11

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bryne Alle

Sameiet består av 102 seksjoner.

Sameiet Bryne Alle er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985299706, og ligger i TIME kommune med følgende adresse:

Mauritz Kartevolds veg 9  
Mauritz Kartevolds veg 10  
Mauritz Kartevolds veg 11  
Mauritz Kartevolds veg 13  
Mauritz Kartevolds veg 15  
Mauritz Kartevolds veg 17

Gårds- og bruksnummer :

2            137

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Bryne Alle har ingen ansatte.



**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC Oslo.



**SAMEIET BRYNE ALLE**  
**ORG.NR. 985 299 706, KUNDENR. 4707**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020		Regnskap 2019		Budsjett 2020		Budsjett 2021	
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>									
Innkrevde felleskostnader	2	1 928	688	1 836	384	1 928	000	1 929	000
Andre inntekter	3	6	960	15	222		0		0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 935</b>	<b>648</b>	<b>1 851</b>	<b>606</b>	<b>1 928</b>	<b>000</b>	<b>1 929</b>	<b>000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>									
Personalkostnader	4	-21	588	-10	117	-10	117	-14	100
Styrehonorar	5	-100	000	-71	750	-71	750	-100	000
Revisjonshonorar	6	-6	344	-5	750	-6	000	-6	000
Forretningsførerhonorar		-150	755	-146	650	-150	300	-155	300
Konsulenthonorar	7	-9	568	-6	770	-5	000	-5	000
Drift og vedlikehold	8	-775	937	-1 362	587	-1 167	000	-851	000
Forsikringer		-301	649	-276	524	-304	200	-332	000
Kommunale avgifter	9	-1	141	-1	675	-1	750	-1	400
Energi/fyring		-229	576	-95	700	-150	000	-150	000
Andre driftskostnader	10	-249	835	-320	698	-283	700	-268	700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 846</b>	<b>393</b>	<b>-2 298</b>	<b>220</b>	<b>-2 149</b>	<b>817</b>	<b>-1 883</b>	<b>500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>89</b>	<b>255</b>	<b>-446</b>	<b>614</b>	<b>-221</b>	<b>817</b>	<b>45</b>	<b>500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>									
Finansinntekter	11	42	494	47	433		0		0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>42</b>	<b>494</b>	<b>47</b>	<b>433</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>131</b>	<b>749</b>	<b>-399</b>	<b>181</b>	<b>-221</b>	<b>817</b>	<b>45</b>	<b>500</b>
Overføringer:									
Fra opptjent egenkapital			0	-399	181				
Til opptjent egenkapital		131	749		0				



**SAMEIET BRYNE ALLE**  
**ORG.NR. 985 299 706, KUNDENR. 4707**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 677	2 440
Kundefordringer		15 512	0
Forskuddsbetalte kostnader		234 500	223 483
Energiavregning	13	0	100 336
Driftskonto OBOS-banken		291 640	142 092
Sparekonto OBOS-banken		1 216 602	892 357
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 761 932</b>	<b>1 360 708</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 761 932</b>	<b>1 360 708</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 174 367	1 042 617
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 174 367</b>	<b>1 042 617</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 961	6 666
Leverandørgjeld		124 668	311 425
Skyldige offentlige avgifter	12	106	0
Energiavregning	13	343 139	0
Annen kortsiktig gjeld	14	116 691	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>587 565</b>	<b>318 091</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 761 932</b>	<b>1 360 708</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Time, 9.2.2021

Styret i Sameiet Bryne Alle

Eiliv Schanche Braut /s/

Hanne Beth Byberg /s/

Astrid Hagelund /s/

Trine Husebø /s/



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1046 952
Vedlikeholdsfond	587 736
Felleskostnader BL	294 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1928 688</b>

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

Lading elbil	6 891
Korrigeringer på reskontro	69
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 960</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenger	-750
Fri bil, tlf etc.	-23
Arbeidsgiveravgift	-15 055
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	240
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 588</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-



pensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 344.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-7 560
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 008
Andre konsulenthonorarer	0
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 568</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-431 337
Drift/vedlikehold VVS	-3 225
Drift/vedlikehold elektro	-55 073
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-139 414
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 140
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 394
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 716
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 638
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-775 937</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 054
Avløpsavgift	-87
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 141</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-204 249
Renhold ved firmaer	-44 123
Snørydding	9 731
Andre fremmede tjenester	-372
Trykksaker	-617
Andre kontorkostnader	-360
Porto	-4 969
Bilgodtgjørelse	-154
Bank- og kortgebyr	-4 369
Velferdskostnader	-353
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-249 835</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	144
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 245
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	206
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 899
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>42 494</b>

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-106
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-106</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-917 300
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-917 300</b>

**KOSTNADER**

Strøm	719 009
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>719 009</b>

Avregning ved flytting	6 641
Andel boligselskap, overført resultat	151 489

<b>Skyldig til eiere, energiavregning</b>	<b>343 139</b>
---	----------------

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

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

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-750
Lading elbil	-12 133
Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-103 738
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-116 691</b>





Til årsmøtet i Sameiet Bryne Alle

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Bryne Alles årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av <sup>15</sup>Det norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Bryne Alle



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 avvirket.

---

### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 935 648.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 846 393.

### Resultat

Årets resultat på kr 131 749 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 174 367.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 851 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Det er tatt høyde for en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bryne Alle.

### Lån

Sameiet Bryne Alle har ingen lån.



## **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a  
Sparekonto 0,20 % p.a

## **Forretningsførerhonorar**

Det er tatt høyde for en økning på 3%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene, vedlikeholdsfond opp 5%, fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styrets arbeid**

Se vedlegg 1 for styrets arbeid.

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81050565. 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. Skadesaker meldes til styret som eventuelt melder videre til forsikringsavdelingen i Obos. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



#### Valgkomiteens innstilling

**Desse vart valde i 2020 for to år og står ikkje på val i år.**

- Eiliv Braut - Mauritz Kartevolds veg 17
- Hanne Beth Byberg - Mauritz Kartevolds veg 13
- Johnny Helgeland - Mauritz Kartevolds veg 15 (Har flytta. Derfor ute av styret)

**Desse vart valde for to år i 2019 og går ut av styret i år:**

- Trine Husebø - Mauritz Kartevolds veg 11 (tek ikkje gjenval)

**Desse vart valde for eitt år i 2020 og går ut av styret i år:**

- Astrid Hagelund - Mauritz Kartevolds veg 15 (tek gjenval)

**To varamenn valde for eitt år i 2020 og går derfor ut:**

- Kine Frostadottir - Mauritz Kartevolds veg 15 (tek ikkje gjenval)
- David Fiskå - Mauritz Kartevolds veg 11 (Blokk A, flytta)

**Valkommite valde for eitt år i 2020:**

- Steinar Barmen - Mauritz Kartevolds veg 15
- Anne Lise Winther - Mauritz Kartevolds veg 11

#### Her er valkommiteens framlegg til årsmøtet 2021

Sidan det er tre stk som går ut av styret skal det i år veljast tre stk til fast plass i styret for to år.

**Valkommiteen foreslår desse:**

- Astrid Hagelund - Mauritz Kartevolds veg 15 (tek gjenval)
- Marius Bråthen - Mauritz Kartevolds veg 17
- Knut Magne Evje - Mauritz Kartevolds veg 11

**Det skal veljast to varamenn for eitt år. Valkommiteen foreslår desse:**

- Bård Siqveland - Mauritz Kartevolds veg 15
- Thomas Martinsen - Mauritz Kartevolds veg 13

**Det skal veljast valkommite for eitt år. Valkommiteen foreslår desse:**

- Steinar Barmen - Mauritz Kartevolds veg 15
- Trine Husebø - Mauritz Kartevolds veg 11



## Styrets arbeid 2020

Styret har hatt 8 møter i 2020. Onsdag 3/2-21 hadde sameiet "julebordsmiddag" kombinert med styremøte på India Tandoori på Bryne på sameiets regning. Takk for god middag!

---

### Delvis ny yttarkledning

I Mauritz Kartevolds veg 9, 10 og 11 inkludert buene, er det skifta ut enkelte kledningsbord og i Mauritz Kartevolds veg 11 er austre vegg skifta ut på grunn av råte. Grude Bygg fant at det har vore laga til for lite utlufting på innsida av kledninga og at det er brukt ikkje-impregnert materialer, som har ført til fukt og råte. Dette er nå utbetra på denne vegg og det er sett inn 4 ventilar høgst oppe på vegg.

---

### Maling

Styret har snakka med 6 firmaar inkludert "[Mittanbud.no](http://Mittanbud.no)" som har vore på synfaring og presentert arbeid og pris. Dette inkluderer vask og maling av kledning og mur på alle bygningane, og vindaugene og terrassedørene, men fordi dette er ein stor utgiftspost så blir arbeidet fordelt på to år - i år 2021 og 2022.

### Innervegger i heis- og trapperom

Malinga på nokre av veggene i heisromma i har flassa i nokre år. Årsaka skal vera fukt som kjem inn dels gjennom element-skøytane og kanskje dels gjennom vegg i flg. eksperter. Dette er grunnen til at styret i 2020 bestemte at det skal fugast på nytt og at murelementa skal impregnerast og malast. Det vil óg gje ein finare fasade. Det er óg påkrevd med hyppigare vask enn tidlegare for å få vekk støv, sopp, grønske og avrenningar.

### Vindaugene og terrassedørene

Vindaugene og terrassedørene er sjekka og dei fleste treng å malast.

### Kledning og murvegger

Malinga har begynt å flassa av ganske mange plasser på kledninga. Murelementa er óg delvis misfarga av sopp, sur nedbør og andre ting. Entreprenøren Block Watne sa i si tid at desse skulle vera vedlikehaldsfrie, men styret har nå bestemt at desse óg skal vaskast og malast for å både å hindra inntrengjing av vatn og betre utsjånad, etter råd frå fleire faginstansar.

---

### Fuging på nytt mellom murelementa

Sola Fugetetting har fått denne jobben. Det gjeld både i heisromma utvendig og innvendig og på svalgangane. Arbeidet blei starta opp i 2020 og vil bli slutført før maling i 2021.



---

## Sykkelskura ved Mauritz Kartevolds veg 9, 10, 11 og 17

Desse er tidels opne og regn og uvedkomande har lett kome inn og dermed er det ikkje så attraktivt å setja syklane sine der. Det skal etter planen gjerast noka med.

---

## Straumålaravlesning

Ordninga med gebyr på kr. 1 500,- som blei bestemt innført av årsmøtet i fjor for dei som ikkje leverer i tide, var ein suksess. Etter 2. gongs purring har samtleige levert. Hugs at fristen for å levera er i desember kvart år og viss alle gjer det så sparar me fellesskapet for utgifter til purring.

---

## Ny avtale med låsesmed

Låssenteret som sameiget hadde avtale med, skulle ha ca. kr. 800,- for ein ekstra systemnykel. Det er nå etablert ein ny avtale med Jæren Lås som skal ha kr. 360,-for ein ekstra nykel.

---

## Vedlikehald

- Varhaug Park og Hage vil slutføra arbeidet med å gjera om på bed og buskar slik at det ser finare ut og at det blir mindre vedlikehald.
- Styret har planer om å skifta ut garasjeporten i Mauritz Kartevolds veg 11 i 2021 eller 2022. Viss det tek for lang tid er det aktuelt med oppussing i mellomtida.
- Lie Ventilasjon har utført vedlikehald ventilasjon og avfuktarar i garasjelegga i Mauritz Kartevolds veg 11, 13, 15 og 17 og vil i 2021 halda fram med tiltak for å få lufta i buene ned på eit akseptabelt tørt nivå.
- Nokre seksjonar har problemer med lekkasje ved nokre av vindaugene. I nokre tilfeller er det konstruksjonsfeil eller det kan vera sprekker i betongveggen. I slike tilfellet er sameiget ansvarleg for reparasjonskostndane.
- Hugs å halda vindaugene lukka når det regnar, elles risikerar ein å få fuktskade. Kostnadane for dette i slike tilfeller, må den enkelte seksjonseigar dekkja. Jamfør den nye eierseksjonslova frå 2017 og vedtektene til sameiget som blei vedteke på årsmøtet 2018. Ventilane i vindaugene bør derimot alltid vera opne for å unngå sopp- og råteskader inne.
- Reparasjonar og vedlikehaldsarbeid som du som seksjonseigar meiner bør utførast og dekkast av sameiget skal meldast til og avtalast med styret for sameiget før utbetring blir bestilt.  
Viss du sjølv bestiller arbeid hjå vaktmeistarselskapet vårt eller hjå annan ekstern leverandør utan å avtala med styret, så må du òg betala for jobben.
- Det er ein del bilkjøring og parkering på gangstiane og det er litt trist å registrera at det òg blir kjørt på plenane. Når det er blautt blir det stygge spor av dette. Styret oppfordrer til å avgrensa kjøring og parkering på gangstiane til kun det som er nødvendig. Det er blitt malt "parkering forbudt"-skilt på gangstiane. Styret vurderer



fleire tiltak for å redusera kjøring og fleire tiltak for å gjera det umuleg å øydeleggja plenane med bilkjøring.

- Når det gjeld sprinkleranlegget oppfordrer me igjen deg som seksjonseigar å passa på at det ikkje kjem vatn frå sprinklardysene inne i leilegheitane. Viss det er lekkasje eller du har mistanke om skade må du kontakta rørleggjar eller styret umiddelbart for å få stoppa eventuell lekkasje og dermed redusera skadeomfanget. Også andre lekkasjeskader må meldast umiddelbart slik at ein unngår meir skade enn nødvendig.
- Nokre av takhattane på Mauritz Kartevolds veg 11 og 13 har rusta sundt og skal skiftast ut. Det har óg vore lekkasje yttartak. Styret har vore i kontakt med taktekkarfirma som vil gå over taka og sjekka behovet for rehabilitering.

---

### **Gratis kommunal henteordning**

Time kommune er med i ein gratis henteordning for større ting du vil hiva. Då må du kontakta kommunen og avtala kva for ein dato det skal hentast eller bestilla henting på [hentavfall.no](http://hentavfall.no) på internett.



Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

#### **Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Marius Bråthen**

**Knut Magne Evje**

**Astrid Hagelund**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Thomas Martinsen**

**Bård Siqveland**

#### **Vedlegg**

1. valgkomiteens innstilling.pdf



## Valgkomiteens innstilling

### Desse vart valde i 2020 for to år og står ikkje på val i år.

- Eiliv Braut - Mauritz Kartevolds veg 17
- Hanne Beth Byberg - Mauritz Kartevolds veg 13
- Johnny Helgeland - Mauritz Kartevolds veg 15 (Har flytta. Derfor ute av styret)

### Desse vart valde for to år i 2019 og går ut av styret i år:

- Trine Husebø - Mauritz Kartevolds veg 11 (tek ikkje gjenval)

### Desse vart valde for eitt år i 2020 og går ut av styret i år:

- Astrid Hagelund - Mauritz Kartevolds veg 15 (tek gjenval)

### To varamenn valde for eitt år i 2020 og går derfor ut:

- Kine Frostadottir - Mauritz Kartevolds veg 15 (tek ikkje gjenval)
- David Fiskå - Mauritz Kartevolds veg 11 (Blokk A, flytta)

### Valkomite valde for eitt år i 2020:

- Steinar Barmen - Mauritz Kartevolds veg 15
- Anne Lise Winther - Mauritz Kartevolds veg 11

## Her er valkommiteens framlegg til årsmøtet 2021

Sidan det er tre stk som går ut av styret skal det i år veljast tre stk til fast plass i styret for to år.

### Valkommiteen foreslår desse:

- Astrid Hagelund - Mauritz Kartevolds veg 15 (tek gjenval)
- Marius Bråthen - Mauritz Kartevolds veg 17
- Knut Magne Evje - Mauritz Kartevolds veg 11

### Det skal veljast to varamenn for eitt år. Valkommiteen foreslår desse:

- Bård Siqveland - Mauritz Kartevolds veg 15
- Thomas Martinsen - Mauritz Kartevolds veg 13

### Det skal veljast valkommite for eitt år. Valkommiteen foreslår desse:

- Steinar Barmen - Mauritz Kartevolds veg 15
- Trine Husebø - Mauritz Kartevolds veg 11



Sak 6

**Valg av valgkomité for 1 år**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem valgkomité** Velges for 1 år

**Steinar Barmen**

**Trine Husebø**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.