



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 479 618	5 328 996
Sum inntekter		5 479 618	5 328 996
Kostnader			
Lønnskostnad		280 092	272 738
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 378	48 378
Annen driftskostnad		4 111 636	3 295 712
Sum kostnader		4 440 106	3 616 829
Driftsresultat		1 039 512	1 712 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 839	8 483
Sum finansinntekter		58 839	8 483
Annen finanskostnad		1 174 591	756 231
Sum finanskostnader		1 174 591	756 231
Netto finans		-1 115 752	-747 748
Resultat før skattekostnad		-76 240	964 419
Årsresultat		-76 240	964 419
Totalresultat		-76 240	964 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 240	964 419
Sum overføringer og disponeringer		-76 240	964 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		120 948	169 326
Sum varige driftsmidler		120 948	169 326
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		120 948	169 326
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 882	
Andre fordringer		164 534	239 316
Sum fordringer		187 417	239 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		842 939	1 195 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		842 939	1 195 850
Sum omløpsmidler		1 030 356	1 435 166
SUM EIENDELER		1 151 304	1 604 491

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 534 889	18 458 649
Sum opptjent egenkapital		-18 534 889	-18 458 649
Sum egenkapital		-18 534 889	-18 458 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 241 681	19 760 608
Sum annen langsiktig gjeld		19 241 681	19 760 608
Sum langsiktig gjeld		19 241 681	19 760 608
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		157 073	5 522
Leverandørgjeld		87 586	81 077
Skyldige offentlige avgifter		112 090	112 362
Annen kortsiktig gjeld		87 763	103 572
Sum kortsiktig gjeld		444 512	302 533
Sum gjeld		19 686 193	20 063 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 151 304	1 604 491



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 514944

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 981 342 860
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 479 618	5 328 996
Sum inntekter		5 479 618	5 328 996
Kostnader			
Lønnskostnad		280 092	272 738
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 378	48 378
Annen driftskostnad		4 111 636	3 295 712
Sum kostnader		4 440 106	3 616 829
Driftsresultat		1 039 512	1 712 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 839	8 483
Sum finansinntekter		58 839	8 483
Annen finanskostnad		1 174 591	756 231
Sum finanskostnader		1 174 591	756 231
Netto finans		-1 115 752	-747 748
Resultat før skattekostnad		-76 240	964 419
Årsresultat		-76 240	964 419
Totalresultat		-76 240	964 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 240	964 419
Sum overføringer og disponeringer		-76 240	964 419



Organisasjonsnr: 981 342 860
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		120 948	169 326
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		120 948	169 326
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		22 882	
Andre fordringer			
		164 534	239 316
Sum fordringer		187 417	239 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		842 939	1 195 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		842 939	1 195 850
Sum omløpsmidler		1 030 356	1 435 166
SUM EIENDELER		1 151 304	1 604 491
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 534 889	18 458 649
Sum opptjent egenkapital	-18 534 889	-18 458 649
Sum egenkapital	-18 534 889	-18 458 649
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 241 681	19 760 608
Sum annen langsiktig gjeld	19 241 681	19 760 608
Sum langsiktig gjeld	19 241 681	19 760 608
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	157 073	5 522
Leverandørgjeld	87 586	81 077
Skyldige offentlige avgifter	112 090	112 362
Annen kortsiktig gjeld	87 763	103 572
Sum kortsiktig gjeld	444 512	302 533
Sum gjeld	19 686 193	20 063 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 151 304	1 604 491



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

2024

onsdag 15. 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 2023
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

(De som ønsker å gi andre fullmakt på sine vegne finner denne 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 2023

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 10 styremøter i 2023, og 3 styremøter i 2024. (Fram til sameiermøtet 2024).

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

Det ble i 2023 sendt ut 4 beboerinformasjoner. Beboerinformasjonen sendes via vår hjemmeside, Vibbo, med varslings SMS og epost. 10 sameiere får etter eget ønske utdelt beboerinformasjonen på papir. I tillegg kommer løpende informasjon som gis på Vibbo.

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.

Økonomi

Drift og vedlikehold ga et overforbruk i forhold til budsjett på kr. 406 228,- i 2023. Dette er blant annet knyttet til arbeidet med å stoppe lekkasjene ned til garasjen. Foreløpig ser det ut som om tiltakene har virket og at det ikke er nødvendig med ytterligere tiltak i 2024.

Renteutgiftene på Sameiets lån økte med 128 591,- mer enn budsjettet.

Resultatet er med dette som hovedårsak Kr. 640 272,- svakere enn budsjett. Konsekvensen er svak likviditet i måneder med store utgifter.

Sameiets resultat i 2023 er som følger:

Driftsresultat etter finans.	- Kr. 76 240,-
Avdrag lån OBOS	- Kr. 518 927,- (Fremkommer via balanseregnskapet)
Svekket likviditet	Kr. 595 167,-

Felleskostnadene ble økt med 5,5% fra årsskiftet 23/24.

Uregelmessigheter i Sameiet, skifte av låssystemer og overvåking

Styret har hatt flere utførelser knyttet til uregelmessigheter. Dette gjelder blant annet:

- Innbrudd i boder
- At låser på inngangsdørene blir satt i åpen stilling

Bryn Atrium Boligsameie – årsmøte 2024

Side 2 av 13



BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

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

- Gjenstander/bilder/varmeovner stjålet i oppgangene
- Bruk av baksiden av HFv6/8 som gangvei. Uvedkommende og beboere.
- Benytter bodgang som røykeplass

Styret valgte å skifte alle låsene – etter 20 år var mange nøkler på avveie. Til tross for dette fortsatte enkelte av hendelsene. I de tilfeller styret har blitt kjent med hvem i Sameiet som har brutt Husordensreglene, har styret tatt direkte kontakt med vedkommende. Dette gjelder særlig bruk av plenen bak HFv 6/8 som gangvei. Her har også uvedkommende blitt observert på plattingene foran leilighetene.

Årsmøtet 2023 vedtok utvidet overvåking. Dette arbeidet har tatt tid fordi flere leverandører måtte samordnes. Endelig montering av kameraer vil bli ferdiggjort i løpet av 1 kvartal 2024

Vedlikeholdsplan

Størst usikkerhet knyttet til vedlikehold de kommende årene er heisene som er over 20 år. Styret har ikke mottatt alvorlige meldinger om slitasje fra Schindler som har ettersyn/service, eller fra kommunen som gjennomførte heiskontroll i januar 2023.

På grunn av Sameiets pressede økonomi har ikke styret budsjettert andre tiltak enn de som er helt nødvendige i 2024

Rengjøring svalganger	Vurderes våren 2024
Ringeanlegget	Avhengig av tilgang på deler i tiden framover
Rensing av kloakk	Gjenstår mot tilknytning til kommunens nett. (Avtalt 2024)
Heisene	Ingen umiddelbare behov, men er så gamle at det må påregnes større tiltak de nærmeste årene
Merking av garasjeplassene- nedre plan	Utsettes
Tak over inngangene i enden av HFv6 og 8	Utsettes

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.



BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

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

Rensing av avløpsrør

I all hovedsak gikk dette arbeidet veldig greit og til en langt lavere kostnad enn om den enkelte Sameier hadde bestilt dette arbeidet. Det var mye som hadde samlet seg i rørene, blant annet fett. Der hvor de ikke kom til alle slukene er de aktuelle Sameiere varslet. Hovedrørene til tilknytningspunktet mot kommunen blir kontrollert våren 2024.

Garasjen og dreneringen rundt HFv4

Det er gjort tiltak i begge ender av HFv4. Ved graving viser det seg utilstrekkelig drenering og manglende bruk av papp mot grunnmuren. Med de tiltakene som er gjort har trolig lekkasjene stoppet. Det er derfor ikke planlagt ytterligere tiltak i 2024

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.

Ladeanlegg - elbil

Det er per 31.12. 30 ladere. Ytterligere 4 bestilt for montering i 2024. Defa har på grunn av problemer hos sin underleverandør hatt utfordringer knyttet til leveranse av deler og levering av nye ladere. Samtidig var ikke styret fornøyd med servicen og informasjonen som vi fikk fra Caverion som vi hadde serviceavtale med.

Styret sa derfor opp avtalen med Caverion og nye avtale ble inngått fra 1.1.24 med Asto Elektro AS.

Når det gjelder leveransene og tilgang på deler fra Defa har styret kontakt med advokat og vil vurdere eventuelle tiltak om ikke forholdene bedrer seg i løpet av våren. Dette gjelder tilgang på deler og levering av ladere på eksisterende infrastruktur.

Sameiets vedtekter og husordensregler

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

Søppeltømming i høytider

I julen opplevde Sameiet igjen at søppeltømmingen ikke ble tilfredsstillende utført.

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.



BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

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

HMS

I styverommet.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 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 vara-medlemmer er kvinner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor er BDO. Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet forurensar 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 2. mai 2024

Thor Egil Gruer
Styreleder

Nova Hagen
Styremedlem

Gro Rita Glomm
Styremedlem

Jan Roytvand
Varamedlem

Forslag til vedtak:

Eva Brandal Laran
Varamedlem

Styrets årsmelding tas til orientering.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 Dokumentnr: 370LC-GCOK2-VGH8I-DCXEK-DVJ24-JEHT



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

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-19 10:18:49 UTC



Penneo Dokumentnr: 370LC-GCOK2-VGH8I-DCXEK-DVJ24-JE0HT

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>



3. Regnskap og revisjonsberetning



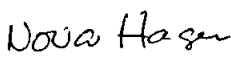
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 342 860, KUNDENR. 4077

RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 322 288	5 230 764	5 230 592	5 711 572
Ladeinntekter EL-bil		112 400	20 100	20 000	0
Andre inntekter	3	44 930	78 132	50 000	45 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 479 618	5 328 996	5 300 592	5 756 572
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 093	-33 988	-24 000	-24 500
Styrehonorar	5	-244 999	-238 750	-245 000	-245 000
Avskrivninger	13	-48 378	-48 378	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 247	-17 662	-22 000	-23 540
Regnskapsførerhonorar		-106 948	-102 834	-110 000	-116 600
Konsulenthonorar	7	-41 129	-43 347	-50 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 091 228	-649 993	-685 000	-782 000
Forsikringer		-392 828	-354 063	-365 000	-401 500
Kommunale avgifter	9	-959 387	-799 269	-935 000	-1 123 376
Ladekostnader EL-bil		-92 655	0	0	0
Kostnader sameie		-33 000	-33 000	-35 000	-35 000
Energi/fyring		-136 559	-205 693	-135 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-666 192	-603 690	-650 000	-632 280
Andre driftskostnader	10	-575 462	-486 161	-432 500	-466 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 440 106	-3 616 829	-3 688 500	-4 010 296
DRIFTSRESULTAT		1 039 512	1 712 167	1 612 092	1 746 276
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 839	8 483	37 000	45 000
Finanskostnader	12	-1 174 591	-756 231	-1 046 000	-1 304 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 115 752	-747 748	-1 009 000	-1 259 000
ÅRSRESULTAT		-76 240	964 419	603 092	487 276
Overføringer:					
Udekket tap		-76 240	0		
Reduksjon udekket tap		0	964 419		

BESKYTTET

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
BALANSE 2024

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	120 948	169 326
SUM ANLEGGSMIDLER		120 948	169 326
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 410	6 830
Kundefordringer		22 883	0
Forskuddsbetalte kostnader		161 124	174 844
Andre kortsiktige fordringer		0	57 641
Driftskonto OBOS-banken		609 811	302 354
Skattetrekkskonto OBOS-banken		86 181	86 453
Sparekonto OBOS-banken		144 224	2 631
Sparekonto OBOS-banken II		2 724	804 413
SUM OMLØPSMIDLER		1 030 356	1 435 166
SUM EIENDELER		1 151 304	1 604 491
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-18 534 889	-18 458 649
SUM EGENKAPITAL		-18 534 889	-18 458 649
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 241 681	19 760 608
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 241 681	19 760 608
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 833	76 214
Leverandørgjeld		87 586	81 077
Skyldige offentlige avgifter	16	112 090	112 362
Påløpte renter		115 788	5 522
Påløpte avdrag		41 285	0
Påløpte kostnader		0	27 358
Annen kortsiktig gjeld	17	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		444 512	302 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 151 304	1 604 491
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 15. mars 2024			
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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 322 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 322 288

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter	30 510
Regnskapskorrigeringer	0
Nettinnbetalinger	4 800
Nøkler	7 820
Utleie	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	44 930

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-480
Arbeidsgiveravgift	-34 613
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 093

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

BESKYTTET



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 2022/2023, og er på kr 244 999.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 842, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 247.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-32 953
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-750
AFRY Norway AS: Oppfølging skadesak, kartlegge tiltak	-7 426
SUM KONSULENTHONORAR	-41 129

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-626 797
Drift/vedlikehold VVS	-114 655
Drift/vedlikehold elektro	-13 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 268
Drift/vedlikehold heisanlegg	-195 140
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 984
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-105 863
Kostnader dugnader	-10 132
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 091 228

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-676 585
Feieavgift	-638
Renovasjonsavgift	-282 165
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-959 387

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 680
Container	-18 640
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 973
Verktøy og redskaper	-2 999
Driftsmateriell	-1 793
Vaktmestertjenester	-215 143
Renhold ved firmaer	-205 175

BESKYTTET



Snørydding	-62 765
Andre fremmede tjenester	-4 859
Trykksaker	-4 063
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 842
Andre kontorkostnader	-8 653
Bilgodtgjørelse	-1 715
Reisekostnader	-399
Bank- og kortgebyr	-4 405
Velferdskostnader	-5 358
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-575 462

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 983
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 574
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	589
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 693
SUM FINANSINNTEKTER	58 839

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 174 591
SUM FINANSKOSTNADER	-1 174 591

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

Tilgang 2019	338 649
Avskrevet tidligere	-169 323
Avskrevet i år	-48 378
	120 948

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **120 948**

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. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

BESKYTTET



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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****obos banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-20 850 000
Nedbetalt tidligere	1 089 392
Nedbetalt i år	518 927
	-19 241 681
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-19 241 681

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-86 181
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 909
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-112 090

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70

(Revisjonsberetningen er lagt ut på VIBBO)

Forslag til vedtak:

Regnskapet godkjennes og styret gis ansvarsfrihet.

4. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar

Budsjett 2024 finner dere i høyre kolonne i regnskapet. Dette ble utarbeidet i perioden oktober november 2023. Budsjettet for 2024 er stramt og forutsetter at vi *kun* utfører helt nødvendige oppgaver i perioden.

Største kostnadsøkninger i 2024 er renter og kommunale avgifter. Disse utgjør alene ca 47% av de samlede kostnadene. TV/bredbånd og Drift/vedlikeholdskostnader er redusert, men sammen med renter og kommunale avgifter utgjør disse likevel samlet ca. 73% av Sameiets kostnader.

Renteendringen fra årsskiftet 23/24 er ikke fanget opp i det framlagte budsjett. Korrigert for denne renteendringen får vi et resultat på kr. 487 703,-. Avdrag på lån er kr. 487 703,-. Etter avdrag på lånet får Sameiet et underskudd på kr. 1 428,- i 2024.

Som følge av underskuddet i 2023 er Sameiets likviditet i perioder dårlig. Får å unngå bruk av kassakreditt må derfor Sameiets kontantbeholdning økes fra og med i år.

For å møte framtidige uforutsette vedlikeholdskostnader – for eksempel heisene - uten nye låneopptak, bør Sameiet de nærmeste årene øke kontantbeholdningen med ca. Kr.1 000 000,-.

BESKYTTET



Forslag til vedtak:

Felleskostnadene økes med 4 % f.o.m. 1. juli. Ved uforutsette kostnader kan styret foreta ytterligere justeringer i årsmøteperioden.
Budsjettet styrehonorar opprettholdes med kr. 245 000,- for styreperioden 2024/25 og revisjonshonorar godkjennes.

5. Innkomne forslag

Forslag 1 – fra Bruce Allan

Det bygges tak over inngangen til garasjen i HFv4 fra HFv6

Styrets innstilling:

Forslaget ble vedtatt i fjor, men styret har utsatt tiltaket av hensyn til Sameiets stramme økonomi.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet er enig i at tiltaket utsettes til 2025

Forslag 2 – Øyvind Søhus

Det foretas oppmerking av parkeringsplassene i HFv. Både hos Veilaget og Sameiets plasser.

Styrets innstilling:

Forslaget vedrørende veilagets parkeringsplasser oversendes veilagets styre. Merking av sameiets plasser utsettes til 2024 med samme begrunnelse som for forslag.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet er enig i at tiltaket utsettes til 2025

Forslag 3 – fra styret

Der hvor sameiere, eventuelt deres leietagere påfører Sameiet kostnader som følge av brudd på Husordensreglene faktureres Sameier for faktiske kostnader, pluss fakturagebyr.
Har bruddet gitt arbeidsoppgaver for styrets medlemmer, eller andre i Sameiet, faktureres minimum kr. 500,-, pluss fakturagebyr.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag godkjennes.

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

Valgkomiteens innstilling framlegges på årsmøtet.



Klipp her

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 15. mai 2024

Sted

Dato

Underskrift

BESKYTTET