



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 09.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 08.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 537 225	3 950 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 537 225</b>	<b>3 950 183</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		280 388	248 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 378	48 378
Annen driftskostnad		11 782 280	7 067 681
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 111 046</b>	<b>7 364 879</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 573 821</b>	<b>-3 414 696</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 381	2 552
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 381</b>	<b>2 552</b>
Annen finanskostnad		467 138	322 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>467 138</b>	<b>322 389</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-465 757</b>	<b>-319 837</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 039 578</b>	<b>-3 734 533</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 039 578</b>	<b>-3 734 533</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 039 578</b>	<b>-3 734 533</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 039 578</b>	<b>-3 734 533</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 039 578	-3 734 533
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 039 578</b>	<b>-3 734 533</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		217 704	266 082
Sum varige driftsmidler		217 704	266 082
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		217 704	266 082
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 099	4 594
Andre fordringer		156 398	168 910
Sum fordringer		159 497	173 504
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		915 846	947 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		915 846	947 667
Sum omløpsmidler		1 075 343	1 121 171
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 293 047</b>	<b>1 387 253</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		19 423 069	11 383 491
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 423 069</b>	<b>-11 383 491</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 423 069</b>	<b>-11 383 491</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		20 413 252	12 417 095
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 413 252</b>	<b>12 417 095</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 413 252</b>	<b>12 417 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 188	1 968
Leverandørgjeld		130 673	189 938
Skyldige offentlige avgifter		92 958	99 913
Annen kortsiktig gjeld		76 045	61 829
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>302 864</b>	<b>353 649</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 716 116</b>	<b>12 770 744</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 293 047</b>	<b>1 387 253</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 523460

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 09.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 981 342 860  
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 537 225	3 950 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 537 225</b>	<b>3 950 183</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		280 388	248 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 378	48 378
Annen driftskostnad		11 782 280	7 067 681
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 111 046</b>	<b>7 364 879</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 573 821</b>	<b>-3 414 696</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 381	2 552
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 381</b>	<b>2 552</b>
Annen finanskostnad		467 138	322 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>467 138</b>	<b>322 389</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-465 757</b>	<b>-319 837</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 039 578</b>	<b>-3 734 533</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 039 578</b>	<b>-3 734 533</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 039 578</b>	<b>-3 734 533</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 039 578</b>	<b>-3 734 533</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 039 578	-3 734 533
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 039 578</b>	<b>-3 734 533</b>



Organisasjonsnr: 981 342 860  
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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			
Sum varige driftsmidler		217 704	266 082
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		217 704	266 082
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		3 099	4 594
Andre fordringer			
		156 398	168 910
Sum fordringer		159 497	173 504
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		915 846	947 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		915 846	947 667
Sum omløpsmidler		1 075 343	1 121 171
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 293 047</b>	<b>1 387 253</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	19 423 069	11 383 491
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-19 423 069</b>	<b>-11 383 491</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 423 069</b>	<b>-11 383 491</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 413 252	12 417 095
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 413 252</b>	<b>12 417 095</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 413 252</b>	<b>12 417 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 188	1 968
Leverandørgjeld	130 673	189 938
Skyldige offentlige avgifter	92 958	99 913
Annen kortsiktig gjeld	76 045	61 829
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>302 864</b>	<b>353 649</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 716 116</b>	<b>12 770 744</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 293 047</b>	<b>1 387 253</b>



Organisasjonsnr: 981 342 860  
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





 **BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE**  
Harry Fetts vei 4  
0667 Oslo  
Org nr. 981 342 860  
E-post: brynatrrium@styrerommet.net

# *Innkalling til årsmøte*

## *2022*

torsdag 9. juni kl. 18.00

### **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 2021
3. Regnskap og revisjonsberetning
4. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar
5. Innkommne forslag
6. Sameiets husordensregler og vedtekter
7. Valg av revisor
8. Valg
  - a. Styre
  - b. Valgkomite

Hilsen  
Styret





## BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

Harry Fetts vei 4  
0667 Oslo  
Org nr. 981 342 860  
E-post: brynatrium@styrommet.net

Samtidig ble utkast til nye husordensregler og vedtekter drøftet. Denne behandlingen vil bli videreført på årsmøtet 2022.

## Økonomi

Regnskapet er gjort opp med et resultat etter finanskostnader på -kr. 8 039 578,-. Dette inkluderer utbedringen i garasjen som utgjorde kr. 8 395 008,-. Dette ble lånefinansiert med kr. 8 400 000,- i henhold til fullmakt fra ekstraordinært årsmøte den 29.04.2020. (Det var estimert Kr. 8 500 000,- i saksdokumentene til nevnte årsmøte).

*Sameiets resultat blir da som følger:*

Driftsresultat etter finans.	Kr. 8 039 578,-	Inkl., utbedringer av garasjen.
Låneoptak vedlh., garasjen.	Kr. 8 400 000,-	
Resultat ekskl., garasjen	Kr. 360 447,-	(Budsjett Kr. 367 850,-).
Avdrag lån OBOS	- Kr. 574 008,-	
Til disposisjon etter avdrag	Kr. - 213 546,-	Budsjett 0

Siste justering av felleskostnadene ble gjennomført på et tidspunkt som medførte at renter og avdrag ga en reduksjon av Sameiets kontantbeholdning som angitt over. Sameiets likviditet er likevel tilfredsstillende.

## Skifte av forsikringselskap

Tryg hevet sameiets forsikringskostnader med ca. 25% i 2021. Årsaken var stadig flere skadesaker, blant annet vannskader. Dette anså styret som forståelig, men ønsket en mer forutsigelig avtale i de tilfeller de øker forsikringspremien. Samtidig valgte styret å innhente tilbud fra fire selskaper for å få en helhetlig vurdering av sameiets forsikringer.

Som rådgivere benyttet styret OBOS forsikring som er våre saksbehandlere i forsikringssaker. Styret valgte Gjensidige. De hadde en noe lavere fast premie en Tryg før årlig kundeutbytte. Dette kan estimeres til kr. 30 - 40 000,- f.o.m 2023. De samlede dekningsområdene i forsikringen ble også vurdert som best.

## Skifte av rengjøringsbyrå

Styret har ikke vært fornøyd med renholdet under ISS. Vi valgte derfor å se etter alternative løsninger. Fra og med 1. mars, 2022 overtok Renhold Senter AS som vår leverandør. Vi håper de vil utføre arbeidet tilfredsstillende. Samtidig reduseres vaskekostnadene med ca. kr. 40.000 årlig.

## Vannskader langs yttervegg i HF4, 4 etg.

Det ble rapporterte at det over lengre tid rant vann på utsiden av vinduene i enkelte leiligheter og langs vegg på svalganger som ligger under blikktakene. Det var vann som ble presset inn mot veggen i perioder med kraftig regn og vind på grunn av et beslag som ikke var korrekt plassert. Dette er ikke feil som var omfattet av takarbeidene. Reparasjonsarbeidene er utført og styret har ikke mottatt flere meldinger om lekkasjer.



## BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

Harry Fetts vei 4  
0667 Oslo  
Org nr. 981 342 860  
E-post: brynatrium@styrommet.net

### Vedlikeholdsplan

Styret har fortløpende vurderinger rundt større vedlikeholdsbehov. Følgende er notert uten at noe er endelig besluttet.

#### 2021

Garasjen	Ikke avsluttet pga., fukt i veggene/drenering.
Sandkasser	Utført.
Lekkasje gesims HFv4	Utført.
Rengjøring svalganger	Utført, vurderes om dette bør skje årlig.
Ringeanlegg	Utsettes - avhengig av tilgang på deler ved nye feil.

#### 2022

Spyling av kloakkrør	Vurderes.
Rensing av vifter	Beboeransvar/informerer.
Gamle varmtvannsberedere	Beboeransvar/informerer.
Heisene	Vurdere status.
Skifte av låssystem	Vurderes for hoveddørene, da mange nøkler er på avveie.

### Radon

Styret har fått henvendelser knyttet til faren for innsig av radon til leilighetene. Vi kontaktet fagfolk og det ble igangsatt målinger i HFv 2,6 og 8 i 2021. I HFv 4 gir garasjene utlufting noe som tilsier at dette ikke skal være noe problem.

Målingene ble avsluttet i midten av mars 21. På grunn av utflytting fra to av leilighetene og feilplassering av to målere, ble ny måling gjennomført i disse leilighetene i slutten av 2021 og februar 2022.

En leilighet hadde for høy verdi og radonsug monteres.

### Gulvbelegget på svalgangen i HFv4, 4 etg.

Denne saken har pågått lenge. Viser til sakspapirer helt fra årsmøtet 2020. Hovedutfordringen etter nytt belegg var svakheter i membran med lekkasje til leiligheter og manglende fall som ga større vanddammer og isdannelse der beboerne går. Det nye dekket løsnet også fra underlaget.

Nytt dekke ble lagt høsten 2021. På grunn av dårlig tildekking under regnvær mens arbeidet pågikk ble det vannskade i en leilighet. Utbedringene skal dekkes av Con Rehab.

Det nye dekket ga nye problemer når det la seg snø og det er lagt et ytterligere dekke for vintermånedene. Styret gjør oppmerksom på at deler av disse svalgangene ikke er dekket av tak og er derfor spesielt utsatt.

Dermed er sakene med Con Rehab forhåpentligvis avsluttet.

### Garasjen og dreneringen rundt HFv4

Som nevnt i tidligere årsberetninger tok styret umiddelbart etter årsmøtet 2019 kontakt med OBOS prosjekt om denne saken. De anbefalte flere undersøkelser. Styret valgte da AFRY (tidligere ÅF Norge), som rådgivere for den videre prosessen. De mente, som OBOS, at det var behov for ytterligere kartlegginger av skadene.



## BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

Harry Fetts vei 4  
0667 Oslo  
Org nr. 981 342 860  
E-post: brynatrium@styrerommet.net

I forbindelse med anbudsinnhenting påpekte anbydere stor usikkerhet med hensyn til skadeomfanget. De bærende konstruksjonene under nederste garasjeplan ble derfor kontrollert i 2020/2021. Det ble ikke funnet ytterligere skader i armeringen.

Det ble holdt ekstraordinært årsmøte den 12. mars 2021 for å få nødvendig vedtak om lånebehov for arbeidet. Styret fikk fullmakt - med 61 mot 1 stemme - til å innhente lån oppad til kr. 8 500 000,-. Arbeidet ble igangsatt våren 2021.

Dette var en utfordrende periode. Garasjen var stengt i en lengre periode. Samtidig medførte arbeidet en god del støy. Styret opplevde stor tålmodighet fra beboerne. Det kom enkelte naboklager da vi opptok en del parkeringsplasser i området, men dette ble løst gjennom samtaler. Bryn senter stilte også plasser til rådighet for en avtalt pris.

Vi har fortsatt utfordringer knyttet til dreneringen rundt garasjen, vanninntrengning i garasjeveggene. Derfor har vi ikke fått påført membran og malt veggene i nedre garasjeplan. Styret arbeider med dette, men omfanget og årsaken til vanninntrengningen er ikke endelig kartlagt.

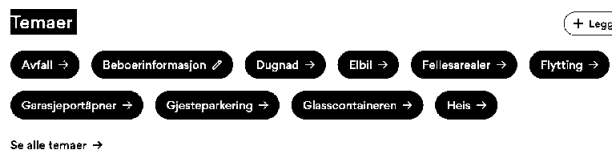
Det vil bli en nedstengning av nedre garasjeplan igjen i løpet av 2022 – 2 til 3 døgn - for å fullføre arbeidene.

## Sameiets hjemmeside – VIBBO.NO

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

Fra og med 2022 vil kun de beboere som har bedt om det, få Beboerinformasjon i papirformat. Øvrige vil få dette via Vibbo etter melding på SMS/epost.

Styret minner om at sameierne under de enkelte temaer finner informasjon om hvordan de kan få tak i f.eks., nøkler, parkeringskort osv., samt hvem i styret som er kontaktperson for den aktuelle saken.



Temaer + Legg

- Avfall →
- Beboerinformasjon →
- Dugnad →
- Elbil →
- Fellesarealer →
- Flytting →
- Garasjeportåpner →
- Gjesteparkering →
- Glasscontaineren →
- Helse →

Se alle temaer →

## Fartsdempere

Fartsdempere ble lagt sommeren 2021. Styret har inntrykk av at løsningen har virket etter sin hensikt.

## Sameiets vedtekter og husordensregler

Disse ble foreløpig behandlet på ekstraordinært årsmøte 30. september 2021. Styret legger til rette for endelig behandling på årsmøtet 2022.

## HMS

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

Det elektriske anlegget og ladeanlegget for el-bil ble inspisert i 2021. Tilsvarende for brannlukene i oppgangene som også er vedlikeholdt i forbindelse med takarbeidene. I

Sameiermøtet 2022

Side 5 av 11



## BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

Harry Fetts vei 4  
0667 Oslo  
Org nr. 981 342 860  
E-post: brynatrium@styrerommet.net

forbindelse med rensing av sluk på takene er rutinene for dokumentasjon fra vaktmester skjerpet.

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

## Dugnad og arrangementer

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

## Leverandører

Våre leverandører er:

Pservice AS

A/S Alt i Vaktmestertjenester

Reber Schindler

Norport

Everlite og Norsk Sikkerhetspartner

Renhold Senter AS

Stanley

Rein Tek AS - søppelcontainerne

Obos Forsikring/Gjensidige

Caverion – el bil anlegget

## El bil - ladeanlegget

Per mars 2022 har vi registrert 22 elbilladere i garasjen.

Pris for montering av ny lader er per mars 2022 litt i overkant av kr. 24 000,- Dette faktureres til sameiet, som igjen viderefakturerer den seksjonseier som har bestilt laderen.

I tillegg kommer en årlig avgift til sameiet som gjelder serviceavtale ladeanlegg, Cloud Charge lisenser for anleggsstyring og internettforbindelse i garasjen. Denne summen varierer fra år til år, da den fordeles på antall ladere. For 2021 var dette på i underkant av kr. 1000,- og blir alltid fakturert på slutten av året.

De som ønsker å få installert elbillader må ta kontakt med styret for bestillingsskjema og styret foretar deretter bestillingen. Valg av type lader er låst med på grunna av eksisterende infrastruktur, lastbalansering og administrasjon. Laderne monteres av Caverion Norge. Ved montasje av en annen type lader kan anlegget bli overbelastet, og flere beboere vil kunne stå uten lading i påvente av feilsøking/reset av anlegget. Laderen som i dag benyttes heter eRange IQ Facility.

## Generelle opplysninger

Sameiet består av 110 boenheter. Byggeår 1999. 40% av styrets medlemmer og vara-medlemmer er kvinner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor er BDO. Sameiet har ingen ansatte.

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

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

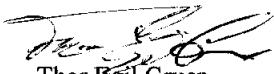
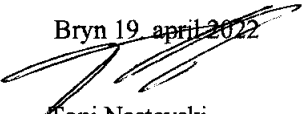
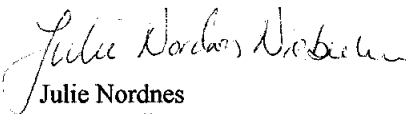
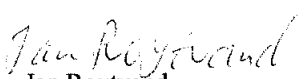
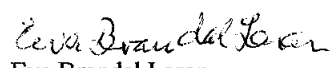


**BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE**

Harry Feitfs vei 4  
0667 Oslo  
Org nr. 981 342 860  
E-post: brynatrium@styresameie.net

Sameiets låneforpliktelser framgår av framlagt regnskap.

Bryn 19. april 2022

 Thor Egil Gruer Styreleder	 Toni Nasteovski Styremedlem	 Julie Nordnes Styremedlem
 Jan Roytvand Varamedlem	 Eva Brandal Laran Varamedlem	

Forslag til vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 460 311	3 859 848	4 195 449	5 230 592
Ladepunkt		16 946	17 922	20 000	20 000
Andre inntekter	3	59 967	72 413	87 000	30 500
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 537 225</b>	<b>3 950 183</b>	<b>4 302 449</b>	<b>5 281 092</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 389	-28 820	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-244 999	-220 000	-245 000	-245 000
Avskrivninger	13	-48 378	-48 378	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 610	-15 018	-17 000	-20 000
Regnskapsførerhonorar		-99 645	-97 026	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-165 332	-201 135	-175 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-9 148 010	-4 624 699	-758 000	-700 000
Forsikringer		-354 528	-283 464	-295 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-763 435	-753 139	-794 561	-834 000
Kostnader sameie		-33 000	-33 000	0	0
Energi/fyring		-177 463	-64 002	-110 250	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-586 087	-530 862	-546 788	-580 000
Andre driftskostnader	10	-438 169	-465 338	-515 000	-500 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 111 046</b>	<b>-7 364 879</b>	<b>-3 580 599</b>	<b>-3 563 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 573 821</b>	<b>-3 414 696</b>	<b>721 850</b>	<b>1 718 092</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 381	2 552	6 000	0
Finanskostnader	12	-467 138	-322 389	-360 000	-572 571
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-465 757</b>	<b>-319 837</b>	<b>-354 000</b>	<b>-572 571</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 039 578</b>	<b>-3 734 533</b>	<b>367 850</b>	<b>1 145 521</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-8 039 578	-3 734 533		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	217 704	266 082
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>217 704</b>	<b>266 082</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 026	9 628
Kundefordringer		3 099	4 594
Forskuddsbetalte kostnader		150 372	157 871
Andre kortsiktige fordringer		0	1 411
Driftskonto OBOS-banken		389 551	412 767
Skattetrekkkonto OBOS-banken		67 049	76 648
Sparekonto OBOS-banken		459 247	458 253
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 075 343</b>	<b>1 121 171</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 293 047</b>	<b>1 387 253</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-19 423 069	-11 383 491
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 423 069</b>	<b>-11 383 491</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 413 252	12 417 095
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 413 252</b>	<b>12 417 095</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 905	37 189
Leverandørgjeld		130 673	189 938
Skyldige offentlige avgifter	16	92 958	99 913
Påløpte renter		3 188	1 968
Annen kortsiktig gjeld	17	140	24 640
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>302 864</b>	<b>353 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 293 047</b>	<b>1 387 253</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 20.04.2022

Styret i Bryn Atrium Boligsameie

Thor Egil Gruer

Toni Nastevski

Julie Nordnes Niebuhr

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	4 460 311
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 460 311</b>

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

Lokalleie	30 510
Dugnad	1 200
Regnskapskorrigeringer	98
Lading av kjøretøy mm	945
Nettinnbetalinger	10 000
Nøkler	2 000
P-kort	800
Stripe - el-bil lading	13 514
Utleie	900
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>59 967</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-739
Arbeidsgiveravgift	-34 650
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 389</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 2020/2021, og er på kr 244 999. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 780, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 610.

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

Juridisk bistand	-47 150
OBOS Prosjekt AS	-8 269
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 163
Andre konsulenthonorarer	-101 751
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-165 332</b>

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

Viking Entreprenør AS - Garasjerehabilitering	-8 395 008
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 395 008</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-365 297
Drift/vedlikehold VVS	-21 907
Drift/vedlikehold elektro	-2 636
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 106
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 801
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 064
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-156 703
Annet vedlikehold 2	-9 499
Kostnader dugnader	-1 988
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 148 010</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-515 135
Feieavgift	-1 069
Renovasjonsavgift	-247 231
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-763 435</b>

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

Lokalleie	-2 380
Container	-11 477
Lyspærer og sikringer	-1 869
Vaktmestertjenester	-161 325
Renhold ved firmaer	-147 461
Snørydding	-56 139
Andre fremmede tjenester	-2 150
Kontor- og datarekvisita	-10 315
Trykksaker	-12 088
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-987
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 780
Andre kontorkostnader	-3 801
Telefon, annet	-10 350
Porto	-1 404
Bilgodtgjørelse	-4 879
Reisekostnader	-585
Bank- og kortgebyr	-4 480
Velferdskostnader	-700
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-438 169</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	994
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	387
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 381</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-121 008
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-346 130
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-467 138</b>

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

Tilgang 2019	338 649
Avskrevet tidligere	-72 567
Avskrevet i år	-48 378

217 704

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **217 704****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 verdøkninger 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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,90 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020 -12 585 858

Nedbetalt tidligere 168 763

Nedbetalt i år 12 417 095

0

**obos banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021 -20 850 000

Nedbetalt i år 436 748

-20 413 252

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-20 413 252**

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -67 049

Skyldig arbeidsgiveravgift -25 909

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -92 958**

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

Purregebyr -140

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -140**



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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PHIBG-D0EEG-ZGEDJ-GZBK6-INPFE-242HD



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-21 14:41:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PHIBG-D6EEG-ZGEDJ-GZBK6-INPFE-242HD

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/validate>





