



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 074 652
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ATRIUMJORDET SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 771 968	1 748 482
Sum inntekter		1 771 968	1 748 482
Kostnader			
Lønnskostnad		58 191	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 125	64 125
Annen driftskostnad		986 235	724 238
Sum kostnader		1 108 551	845 413
Driftsresultat		663 417	903 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 854	22 554
Sum finansinntekter		35 854	22 554
Annen finanskostnad		380 852	284 749
Sum finanskostnader		380 852	284 749
Netto finans		-344 998	-262 195
Ordinært resultat før skattekostnad		318 419	640 874
Ordinært resultat etter skattekostnad		318 419	640 874
Årsresultat		318 419	640 874
Totalresultat		318 419	640 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		318 419	640 874
Sum overføringer og disponeringer		318 419	640 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 127 820	2 191 945
Sum varige driftsmidler		2 127 820	2 191 945
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 127 820	2 191 945
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 695	7 570
Andre fordringer		112 904	4 679
Sum fordringer		121 599	12 249
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 133 329	2 002 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 133 329	2 002 577
Sum omløpsmidler		2 254 928	2 014 826
SUM EIENDELER		4 382 748	4 206 771

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 155 024	5 473 443
Sum opptjent egenkapital		-5 155 024	-5 473 443
Sum egenkapital		-5 155 024	-5 473 443
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 347 992	9 605 900
Sum annen langsiktig gjeld		9 347 992	9 605 900
Sum langsiktig gjeld		9 347 992	9 605 900
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 741	1 632
Leverandørgjeld		182 868	69 231
Annen kortsiktig gjeld		4 172	3 451
Sum kortsiktig gjeld		189 780	74 313
Sum gjeld		9 537 772	9 680 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 382 748	4 206 771



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383008

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 074 652
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ATRIUMJORDET SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Åvd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 880 074 652
ATRIUMJORDET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 771 968	1 748 482
Sum inntekter		1 771 968	1 748 482
Kostnader			
Lønnskostnad		58 191	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 125	64 125
Annen driftskostnad		986 235	724 238
Sum kostnader		1 108 551	845 413
Driftsresultat		663 417	903 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 854	22 554
Sum finansinntekter		35 854	22 554
Annen finanskostnad		380 852	284 749
Sum finanskostnader		380 852	284 749
Netto finans		-344 998	-262 195
Ordinært resultat før skattekostnad		318 419	640 874
Ordinært resultat etter skattekostnad		318 419	640 874
Årsresultat		318 419	640 874
Totalresultat		318 419	640 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		318 419	640 874
Sum overføringer og disponeringer		318 419	640 874



Organisasjonsnr: 880 074 652
ATRIUMJORDET SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2 127 820	2 191 945
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 127 820	2 191 945
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 695	7 570
Andre fordringer		112 904	4 679
Sum fordringer		121 599	12 249
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 133 329	2 002 577
Sum omløpsmidler		2 254 928	2 014 826
SUM EIENDELER		4 382 748	4 206 771
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 155 024	5 473 443
Sum opptjent egenkapital	-5 155 024	-5 473 443
Sum egenkapital	-5 155 024	-5 473 443
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 347 992	9 605 900
Sum annen langsiktig gjeld	9 347 992	9 605 900
Sum langsiktig gjeld	9 347 992	9 605 900
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 741	1 632
Leverandørgjeld	182 868	69 231
Annen kortsiktig gjeld	4 172	3 451
Sum kortsiktig gjeld	189 780	74 313
Sum gjeld	9 537 772	9 680 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 382 748	4 206 771



Organisasjonsnr: 880 074 652
ATRIUMJORDET SAMEIE

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



Årsmøte 2023

3659 Atriumjordet Sameie





Til seksjonseierne i Atriumjordet Sameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 27. april 2023
kl. 19.00 på Fredrikstad stadion, Lille sal, 3 etg.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Atriumjordet Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Atriumjordet Sameie
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 19.00 på Fredrikstad stadion, Lille sal, 3.etg.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak fra styret: Rutine for valgkomiteen.
- B) Ingen innkomne forslag fra seksjonseierne

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Fredrikstad, 21.03.2023
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren Hansen Langgård Arild Thorvaldsen Ellen Strømsæther

Christin Rina Berg Jon Stjernstedt

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Iren Hansen Langgård	Jacob Buvigsplass 14
Nestleder	Arild Thorvaldsen	Jacob Buvigsplass 5
Styremedlem/sekretær	Ellen Strømsæther	Jacob Buvigsplass 10
Styremedlem	Christin Rina Berg	Jacob Buvigsplass 25
Styremedlem	Jon Stjernstedt	Jacob Buvigsplass 16
Varamedlem	Tonje Myrvold	Jacob Buvigsplass 28
Varamedlem	Heidi Røneid	Jacob Buvigsplass 4

Valgkomiteen

Magnus Bruun Larssen	Jacob Buvigsplass 7
May-Liss Solhaug Wenneberg	Jacob Buvigsplass 24

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.

Generelle opplysninger om Atriumjordet Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Atriumjordet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 880074652, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

423 66

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

Atriumjordet Sameie har ingen ansatte.

Tomten er festet, og bortfester er Vidar Launy. Ifølge festekontrakt av 4. november 1970 er tomten på 14 373 m².

Fstekontrakten er løpende til 2069 med rett til fornyelse. Festeavgiften kan reguleres, men ikke oftere enn hvert 10 år og ikke mer enn gjeldende kostindeks. Siste justering ble gjort i 2018 og gjeldende festeavgift er NOK 46.283,-

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har i perioden 28. april 2022 til 27. april 2023 vært avholdt 11 styremøter i tillegg til årsmøtet. Saker det har vært arbeidet med:

Tilrettelegging for El-bil lading i garasjene.

Styret har i perioden jobbet for å få lagt til rette for el-bil lading i garasjene. Vi har fått bistand fra Roar Englund i OBOS Prosjekt AS. Tilbudsmateriale for totalentreprise ble sendt ut til fire tilbydere og Lyn Elektro fikk oppdraget. De startet arbeidet i januar. Arbeidet er planlagt ferdigstilt i siste halvdel av mars. Den enkelte seksjonseier må selv dekke utgiftene til kjøp og installasjon av ladestasjon. Lyn Elektro tilbyr kjøp og installasjon av ladestasjon. Informasjon om prosjektet og tilbudet om kjøp av ladestasjon er sendt til seksjonseierne og finnes tilgjengelig på Vibbo.no.

Utbygging av Værstetorget og Åsgårdshagen

Styret følger byggesakene tett. Styreleder har hatt hyppig kontakt med våre kontaktpersoner i Værste og i PAS angående nivelleringsmålingene som gjøres på plassen.

Nivelleringsmålinger gjøres på følgende bygg på Jacob Buvigs Plass: rekken nr. 9 til 12, rekken nr. 13 til 16, rekken nr. 17 til 20, rekken 21 til 24 og rekken 29 til 32. Det er PAS som utfører målingene. Målingene viser at det kan se ut som det foregår setninger. Styret har bedt om en rapport med vurdering av resultatene i de målingene som er foretatt både fra PAS og fra de målingene Værste har utført.

Utbyggingen av Åsgårdshagen har planlagt oppstart våren 2024. Styret har et godt samarbeid med utbyggerne.

Verandatak

Det ble i høst oppdaget råte i bjelkelaget i verandataket på den «lille» verandaen i rekke 3. Styret ba Recover om å gjøre en befaring og få laget en tilstandsrapport på verandaene på alle rekkene.

Arbeidet med rekkene 1 – 4 er ferdig. Det er montert ventiler for gjennomlufting. De resterende rekkene 5 - 8 tas nå i løpet av våren. Resultatene så langt er oppløftende. Det er så langt ikke målt fuktighet i undertaket, bortsett fra i rekke 3. Det er lokalisert svartsopp, men det vil avta nå som ventiler er montert. Rekke 3 vil få skiftet takbjelke og bord. Informasjon om dette finnes også på Vibbo.no

Parkering

Styret har jobbet med å følge opp parkeringsbestemmelsene i husordensreglene.

Uteladestasjon

Styret foretar månedlige avlesninger og innhenting av ladetall fra brukere og sender dette til Obos for fakturering. Uteladestasjonen fjernes når el- bil lading i garasjene er etablert.

Informasjon til seksjonseierne

Sameiets hjemmeside er lagt ned. Styret benytter nå Vibbo.no, som er en digital informasjonstjeneste fra OBOS. Der finnes all informasjon om vårt sameie.

Styret har sendt ut flere informasjonsbrev i perioden og informert om styrets arbeid.

Informasjon som legges i postkassene er også å finne på Vibbo.no. Seksjonseierne logger seg inn med sitt telefonnummer, og følger prosedyren videre.

Kontaktperson for Vibbo er Arild Thorvaldsen i nr. 5

**Plasskomitè**

Sameiet har en «plasskomitè» som blant annet skal ha et spesielt ansvar for å arrangere sosiale aktiviteter på plassen. Komiteen består av Wenche Strand i nr. 13, Arild Thorvaldsen i nr. 5, Inger Pettersen i nr. 29

Komiteén arrangerte en plassfest i august, og tenning av julegran i desember til glede for alle som møtte opp.

Vår og høstdugnad er avholdt i henhold til Sameievedtektene

Vår og høstdugnad er avholdt. Vi hadde godt oppmøte på dugnadene, og styret oppfordrer seksjonseierne til å være med på denne viktige fellesinnsatsen for bo-området vårt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital/reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2.065.148,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er budsjettet med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Atriumjordet Sameie har lån i OBOS Banken
Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 25 år..

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 5% for 2023

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 2023.

Budsjettet er basert på økning i felleskostnader med kr 160,- pr. mnd. pr. seksjon, og garasjer med kr 40,- pr. mnd. pr. garasje.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Atriumjordet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Atriumjordet Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Atriumjordet Sameie

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 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>.

Sarpsborg, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ATRIUMJORDET SAMEIE
ORG.NR. 880 074 652, KUNDENR. 3659

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 762 560	1 728 000	1 763 000	1 839 000
Ladeinntekter EL-bil		9 408	3 882	2 000	5 000
Andre inntekter		0	16 600	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 771 968	1 748 482	1 765 000	1 844 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 191	-7 050	-7 200	-8 500
Styrehonorar	4	-51 000	-50 000	-51 000	-60 000
Avskrivninger	11	-64 125	-64 125	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	5	-4 875	-4 125	-4 400	-5 100
Forretningsførerhonorar		-90 265	-87 640	-89 800	-94 800
Konsulenthonorar	6	-103 690	-24 490	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-176 337	-52 087	-206 000	-191 000
Forsikringer		-203 538	-183 813	-193 000	-224 000
Festeavgift		-46 283	-46 283	-46 300	-46 300
Energi/fyring		-28 096	-16 474	-16 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-197 376	-185 854	-190 000	-204 000
Andre driftskostnader	8	-135 775	-123 471	-123 100	-128 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 108 551	-845 413	-1 030 800	-1 083 800
DRIFTSRESULTAT		663 417	903 068	734 200	760 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	35 854	22 554	10 000	10 000
Finanskostnader	10	-380 852	-284 749	-325 000	-565 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-344 998	-262 195	-315 000	-555 000
ÅRSRESULTAT		318 419	640 874	419 200	205 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		318 419	640 874		



11

Atriumjordet Sameie

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	2 127 820	2 191 945
SUM ANLEGGSMIDLER		2 127 820	2 191 945
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 416	4 679
Kundefordringer		8 695	7 570
Forskuddsbetalte kostnader		103 488	0
Driftskonto OBOS-banken		609 070	493 949
Driftskonto OBOS-banken II		10 036	6 976
Sparekonto OBOS-banken		1 514 223	1 501 651
SUM OMLØPSMIDLER		2 254 928	2 014 826
SUM EIENDELER		4 382 748	4 206 771
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-5 155 024	-5 473 443
SUM EGENKAPITAL		-5 155 024	-5 473 443
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 347 992	9 605 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 347 992	9 605 900
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		182 868	69 231
Påløpte renter		2 741	1 632
Påløpte kostnader		4 172	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 451
SUM KORTSIKTIG GJELD		189 780	74 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 382 748	4 206 771
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 21.03.2023
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren Hansen Langgård /s/

Christin Rina Berg /s/

Jon Stjernstedt /s/

Arild Thorvaldsen /s/

Ellen Strømsæther /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.

SKATTETREKKSkonto

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

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

Felleskostnader	1 516 800
Garasje	245 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 762 560

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 191
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 191

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 51 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 290, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-40 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 815
COWI AS	-24 750
PAS Ingeniører AS	-28 125
SUM KONSULENTHONORAR	-103 690

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 887
Drift/vedlikehold elektro	-8 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 808
Kostnader dugnader	-1 137
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-176 337



NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 120
Container	-14 145
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 551
Verktøy og redskaper	-888
Lyspærer og sikringer	-490
Snørydding	-26 375
Gressklipping	-60 000
Andre fremmede tjenester	-419
Kontor- og datarekvisita	-728
Trykksaker	-1 279
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 290
Andre kontorkostnader	-172
Kontingenter	-2 650
Gaver	-3 440
Bankgebyr	-2 860
Velferdskostnader	-368
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-135 775

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 000
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 572
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	581
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 701
SUM FINANSINTEKTER	35 854

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-380 852
SUM FINANSKOSTNADER	-380 852

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Belysning			
Kostpris		67 875	
Avskrevet tidligere		-58 825	
Avskrevet i år		-4 525	
			4 525
Parkeringsanlegg			
Kostpris		2 980 048	
Avskrevet tidligere		-797 153	
Avskrevet i år		-59 600	
			2 123 295
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 127 820
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-64 125

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020		-10 000 000	
Nedbetalt tidligere		394 100	
Nedbetalt i år		257 908	
			-9 347 992
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-9 347 992



3. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 frem til årsmøte i 2023. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr. 60.000,- til styrehonorar for perioden.

4. A Forslag fra styret.

Forslag til sak fra styret:

Rutine for valgkomiteen

Saksinformasjon:

Valgkomiteen skal arbeide helt uavhengig av styret, men den bør ha en viss kontakt med styret under sitt arbeid, jf forslaget nedenfor.

For at nye representanter til styret skal vite hva de går til, at komiteens arbeidet gjøres så grundig som mulig, ønsker styret å fremme forslag om en enkel rutine for valgkomiteen.

-Valgkomiteen skal starte arbeidet i god tid før aktuelle frister, jf brev fra OBOS.

-Valgkomiteen bør snakke med representanter som er på valg for å undersøke om de tar gjenvalg.

-Valgkomiteen skal snakke med seksjonseierne for å finne representanter til verv.

-Valgkomiteen skal informere nye styremedlemmer om hva som forventes av styremedlemmer og gi en kort informasjon om enkelte oppgaver det jobbes med.

-Valgkomiteen skal ha oversikt over ikke-boende seksjonseiere for å kunne kontakte disse.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslaget til rutine for valgkomiteen.

4. B Innkomne forslag.

Det har ikke kommet inn noen saker fra seksjonseierne.



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets 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 68843626. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Styret informeres.

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.

Vedlikeholdsavtaler

Snørydding: AS Knut Knutsen og Co., Lilleborgev. 9, 1655 Sellebakk. Tlf: 69345401.

Avtalen ble første gang inngått høsten 2008.

Gressklipping: AS Knut Knutsen og Co., Lilleborgev. 9, 1655 Sellebakk. Tlf: 69345401

Skadedyrplager: Anticimex, løpende avtale fra 2003.

Serviceavtale tak: JP-Tak AS. Inngått avtale høsten 2019, varighet på 3 år.

Setningsmålinger: PAS, ny avtale fra høsten 2022

Kabel-tv

Telenor er leverandør av tv og bredbåndstjenester. Sameiets kundenummer er 20 22 40 59. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf. 915 09000. For ytterligere informasjon kan du se på nettsidene til Telenor: www.telenor.no.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av deksler på antennekontakt og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser for signaler til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

Fellesgarasje

Sameiet har 1 fellesgarasje. Den disponeres som fellesbod og er plassert øverst på dobbelttrekken med døråpning mot leilighet nummer 4. Nøkkel til fellesgarasjen ligger i nøkkelskap montert på veggen ved siden av garasjeporten. Dersom du ikke kjenner koden og ønsker tilgang til garasjen, ta kontakt med en i styret.



Utevann

To og to leiligheter deler utevann. Bare en av leilighetene har hovedkran for utevannet inne. I kuldeperioder er det beboer med hovedkran sitt ansvar å stenge hovedkranen og åpne utekranen for å unngå frostsprengning.

Rotteplagen

Den beste måten å unngå skadedyr på området er å fjerne tilgangen på mat. Sameiet har løpende avtale med Anticimex som følger opp åtestasjoner som er satt ut mot rotter.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn 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. Styret har utarbeidet en intern kontrollrutine. Felles brannslukningsapparat finnes i fellesgarasjen.

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 (garasjene) og lekeplassutstyr.

Det er to oppstillingsplasser i tilfelle brann:

- For rekke 1, 2, 3 og 4: Ved enden av rekke 2, ved leilighet nr. 8
- For rekke 5, 6, 7 og 8: Bak rekke 7, ved leiligheter nr. 25-28.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke.

Husordensregler og sameievedtekter

Gjeldende husordensregler og sameievedtekter skal legges ved årsmøte-innkallinger.

Rehabiliteringer og større vedlikehold

2023	Tilrettelegging for lading av el-bil i garasjene
2022	Innsetting av ventiler i verandatakene i rekkene 1 - 4
2021	Maling av resterende endevegger ferdigstilt.
2020	Spyling av innvendig rør.
2020	Rørfornyng.
2020	Maling av rekke 1, 2, 3, og 4. Det gjenstår 5 endevegger som males vår 2021
2020	Skiftet kledning på endevegger nord rekke 1 og 2, sør rekke 3, begge rekke 4
2019	Skiftet kledning på endevegger sør på rekke 1 og 2 og nordvegg på rekke 5
2019	Maling av rekke 5, 6, 7 og 8 Skiftet farge fra Rørosrød til Elegant Labrador Jotun 1434.
2019	Oppsetting av fellesstativ for postkasser.
2019	Oppsetting av ladestasjon på øvre parkeringsplass.
2019	Skiftet kledning på endevegger på rekke 6, 7 og 8



2019	Ny takteking på rekke 6 og 8
2018	Ny takteking på rekke 3 og 5
2018	Nye luker til krypkjellerne
2016 -	Maling av seksjonene. Skiftet farge fra grønt til antikk-hvit. Jotun 343 antikk-hvit 1006-Y26R
2016	Ny takteking på rekke 1 og 2
2015-16	Ny takteking på rekke 4 og 7
2015-16	Skiftet kledning på endevegg sør rekke 5 og øst rekke 3
2015	Utskifting av «speil» mellom leilighetene på de store verandaene, byttet til glassløsninger med metallfester.
2013-2015	Utbedring av setnings-skader i rekke nr. 9 til 12
2014	Utbedring av nedløpsrør i samtlige rekker Montering av pipehatter på samtlige piper
2013 -	Utbedring av setnings-skader i rekken nr. 9 til 12. Nordic Crane AS utfører jekkeprosjektet. Gisle Paulsen, Sigma Prosjektadministrasjon, var styrets faglige konsulent i gjennomføringen av prosjektet.
2012-2014	Drenering og pukking ved nr.16, nr.20 og på baksiden av nr.21 til 24.
2010	NodigNor gjennomgikk samtlige krypkjellere og utarbeidet tilstandsrapport. Rapporten konkluderte med at det ikke er knyttet alvorlige forhold i forhold til fukt og kondens i krypkjellere.
2007-2009	Bygging av nytt garasjeanlegg. Totalentreprenør Grimstadgarasjene gjennomførte arbeidet. Det ble bygd 33 garasjer. 1 garasje benyttes som fellesbod.
2006-2007	Maling av boligene. CSJ Bygg (Christian Slorer Jacobsen) utførte jobben. Malingen var av typen Baron Ultra med kodene grønn umbra 310-G57y0745 og Rørosrød 5038-y83r. Skilleveggene er malt i fransk grå.
2006	Rensing av avløpssystemet i sameiet. Power Clean AS renset alle avløpssystemene unntatt rekke 8 som ble renset i 2004.
1998	Utvidelse av verandaer, samt skifting av panel og isolering av endevegger som vender mot nord.
1991	Ny takteking



Seksjonseiere i Atriumjordet Sameie pr. 28.04.23

Rekke	Jacob Buvigsplass nr.	Navn	Overdragelse
1	1	Norun Storbakk	1998
	2	Bjørn Saxhaug	1996
	3	Randi og Knut Brenne	2016
	4	Heidi Røneid	2020
2	5	Arild Thorvaldsen	2008
		Laila Berg	2008
	6	Lillian Anita Scott	2011
	7	Magnus Larssen	2017
		Iwona Larssen	2017
	8	Jon Harald Holm Anne Lise Martens Holm	2014 2014
3	9	Adrian Kristoffersen	2022
	10	Ellen Strømsæther	1996
	11	Vidar Erlandsen	2007
	12	Brith Sylvia Kølbel	2019
		Audun Henrik Kølbel	2019
4	13	Tore Strand	2008
		Wenche Strand	2008
	14	Iren H. Langgård	2001
	15	Erik Otto Lund	2015
	16	Jon Stjernstedt	2007
5	17	Linda Johansen Gathen	2002
	18	Gard Stormoen	2020
	19	Linus Kjell	2021
	20	Eva Karlsen	1974
6	21	Deniz Aasen	2017
	22	Johanne Andreassen	2015
	23	Alexander G. Gustavsen	2011
	24	Hans-Martin Wenneberg	2020
		May-Liss Solhaug Wenneberg	2020
7	25	Christin Berg	2009
	26	Camilla Wedøe	2011
	27	Roar Sørensen	1970
		Inger Sørensen	1970
	28	Tonje Myrvold	2013
8	29	Arne Kjell Pettersen	1970
		Inger Pettersen	1970
	30	Tanja Falck	2015
	31	Tone Olsen	1980
	32	Lena Marie Reis	2018





3659 Atriumjordet Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.