



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 919
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARKADEN ATRIUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mona Findal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 283 560	2 003 945
Sum inntekter		2 283 560	2 003 945
Kostnader			
Lønnskostnad	2	67 319	67 319
Annen driftskostnad	1,3,4	2 006 662	1 289 159
Sum kostnader		2 073 979	1 356 477
Driftsresultat		209 581	647 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		36 801	23 527
Sum finansinntekter		36 801	23 527
Annen finanskostnad		123 387	144 100
Sum finanskostnader		123 387	144 100
Netto finans		-86 586	-120 573
Ordinært resultat før skattekostnad		122 993	526 894
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 993	526 894
Årsresultat		122 994	526 895
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		122 994	526 895



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	24 655 000	24 655 000
Sum varige driftsmidler		24 655 000	24 655 000
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	677 009	524 364
Sum finansielle anleggsmidler		677 009	524 364
Sum anleggsmidler		25 332 009	25 179 364
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		217 147	90 548
Sum fordringer		217 147	90 548
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		181 341	760 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 341	760 105
Sum omløpsmidler		398 488	850 653
SUM EIENDELER		25 730 497	26 030 016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	8 908 160	8 785 166
Sum opptjent egenkapital		8 908 160	8 785 166
Sum egenkapital	7	8 910 260	8 787 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,11	3 094 000	3 536 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,1 1	13 605 000	13 605 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 699 000	17 141 000
Sum langsiktig gjeld		16 699 000	17 141 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 373	93 585
Annen kortsiktig gjeld		6 864	8 166
Sum kortsiktig gjeld		121 237	101 751
Sum gjeld		16 820 237	17 242 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 730 497	26 030 016



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 394580

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 919
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARKADEN ATRIUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mona Findal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 982 991 919
ARKADEN ATRIUM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 283 560	2 003 945
Sum inntekter		2 283 560	2 003 945
Kostnader			
Lønnskostnad	2	67 319	67 319
Annen driftskostnad	1, 3, 4	2 006 662	1 289 159
Sum kostnader		2 073 979	1 356 477
Driftsresultat		209 581	647 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		36 801	23 527
Sum finansinntekter		36 801	23 527
Annen finanskostnad		123 387	144 100
Sum finanskostnader		123 387	144 100
Netto finans		-86 586	-120 573
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 993	526 894
Årsresultat		122 994	526 895
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		122 994	526 895



Organisasjonsnr: 982 991 919
ARKADEN ATRIUM BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	24 655 000	24 655 000
Sum varige driftsmidler		24 655 000	24 655 000

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	6	677 009	524 364
Sum finansielle anleggsmidler		677 009	524 364

Sum anleggsmidler		25 332 009	25 179 364
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		217 147	90 548
Sum fordringer		217 147	90 548

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		181 341	760 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 341	760 105

Sum omløpsmidler		398 488	850 653
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		25 730 497	26 030 016
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7	2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	8 908 160	8 785 166
Sum opptjent egenkapital		8 908 160	8 785 166

Sum egenkapital	7	8 910 260	8 787 266
------------------------	----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,11	3 094 000	3 536 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,11	13 605 000	13 605 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 699 000	17 141 000
Sum langsiktig gjeld		16 699 000	17 141 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 373	93 585
Annen kortsiktig gjeld		6 864	8 166
Sum kortsiktig gjeld		121 237	101 751
Sum gjeld		16 820 237	17 242 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 730 497	26 030 016



Organisasjonsnr: 982 991 919
ARKADEN ATRIUM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Arkaden Atrium Borettslag pr. 31.12.24

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	748 902	797 975
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	122 994	526 895
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-442 000	-442 000
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-152 645	-133 968
C: Årets endring disponible midler	-471 651	-49 073
D: Disponible midler 31.12.	277 251	748 902
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	244 083	732 362

Arkaden Atrium Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 204 944	1 159 008	1 205 000	1 325 500
Innkrevde felleskostnader renter		124 008	140 004	124 000	110 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		442 044	442 044	442 000	442 000
Andre inntekter		84 450	70 800	73 200	147 900
Strømvavgifter		428 114	192 089	290 000	403 000
Sum inntekter		2 283 560	2 003 945	2 134 200	2 428 400
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 075	7 770	9 000	9 500
Styrehonorar	2	59 000	59 000	59 000	59 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		8 319	8 319	8 300	8 300
Forretningsførerhonorar		64 704	61 974	63 500	66 300
Medlemskontigent		4 200	4 200	4 200	5 250
Kontigent NBBL		2 520	2 520	2 700	2 700
Vaktmester tjenester		107 755	97 520	105 000	114 000
Andre tjenester		608 852	0	0	0
Sommer og vinterkostnader		71 468	64 046	74 000	73 500
Vedlikehold	3	118 842	175 948	272 000	409 000
Serviceavtaler		131 201	89 137	0	0
Kabel-tv		149 542	137 310	145 000	160 000
Forsikring		73 800	69 647	75 000	80 000
Kommunale avgifter		143 123	152 507	167 000	150 000
Energi, strøm		468 030	385 542	410 000	530 000
Renhold, fellesareal		28 235	23 162	32 000	31 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		4 504	9 989	0	0
Andre driftskostnader	4	20 811	4 065	31 500	31 500
Bomiljø		0	3 822	0	0
Sum driftskostnader		2 073 979	1 356 477	1 458 200	1 730 050
Driftsresultat		209 581	647 468	676 000	698 350
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		36 801	23 527	25 000	25 000
Rentekostnad		123 387	144 100	124 000	108 270
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-86 586	-120 573	-99 000	-83 270
Årsresultat		122 994	526 895	577 000	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		122 994	526 895	577 000	0
Sum overføringer		122 994	526 895	577 000	0

Arkaden Atrium Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 11	24 655 000	24 655 000
Sum varige driftsmidler		24 655 000	24 655 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	677 009	524 364
Sum finansielle anleggsmidler		677 009	524 364
Sum anleggsmidler		25 332 009	25 179 364
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		70	0
Andre leierestanser		420	315
Andre fordringer		140 808	16 540
Periodisert kostnad		75 849	73 693
Sum fordringer		217 147	90 548
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		181 341	760 105
Sum bankinnskudd og liknende		181 341	760 105
Sum omløpsmidler		398 488	850 653
SUM EIENDELER		25 730 497	26 030 016

Arkaden Atrium Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	2 100	2 100
Oppjent egenkapital	7	8 908 160	8 785 166
Sum egenkapital	7	8 910 260	8 787 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 11	3 094 000	3 536 000
Etableringstilskudd	9	5 075 000	5 075 000
Borettsinnskudd	10, 11	8 530 000	8 530 000
Sum langsiktig gjeld		16 699 000	17 141 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		0	-35
Leverandørgjeld		114 373	93 585
Påløpne renter		6 864	8 201
Sum kortsiktig gjeld		121 237	101 751
Sum gjeld		16 820 237	17 242 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 730 497	26 030 016

Porsgrunn 31.12.2024
Arkaden Atrium Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Mona Findal
Leder

May - Britt Brovig Svendsen
Styremedlem

Heidi Nilsen
Styremedlem

Arkaden Atrium Borettslag



Noter for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	9 075	7 770
Sum	9 075	7 770

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	59 000	59 000
Sum	59 000	59 000



Noter for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	102 385	91 782
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	16 457	84 166
Sum	118 842	175 948

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6490 Annen leiekostnad	16 875	0
7720 Generalforsamling	1 548	1 885
7770 Bank og kortgebyrer	2 388	2 180
Sum	20 811	4 065

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 655 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 655 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 655 000
Anskaffelsesår :	2001
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	677 009	524 364
Sum	677 009	524 364

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	2 100	2 100
2070 Akkumulert resultat	8 908 160	8 785 166
Sum	8 910 260	8 787 266

Arkaden Atrium Borettslag



Noter for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Kommunalbanken AS
Lånenummer:	20020864
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2002
Rentesats:	3.63 %
Beregnet innfridd:	08.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	11 050 000
Lånesaldo 01.01:	3 536 000
Avdrag i perioden:	442 000
Lånesaldo 31.12:	3 094 000
Saldo 5 år frem i tid:	884 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20020864	7	174 778	1 223 446
	2	152 611	305 222
	6	143 744	862 464
	6	117 144	702 864

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 9 - Etableringstilskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2283 Etableringstilskudd	5 075 000	5 075 000
Sum	5 075 000	5 075 000

Etableringstilskuddet er bokført som gjeld, men skal normalt ikke tilbakebetales. Beløpet inntektsføres over avskrivningsperioden og inngår i andre inntekter.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	8 530 000	8 530 000
Sum	8 530 000	8 530 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Arkaden Atrium Borettslag



Noter for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 094 000	3 536 000
Borettsinnskudd	8 530 000	8 530 000
Sum	11 624 000	12 066 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	24 655 000	24 655 000
Sum	24 655 000	24 655 000

Arkaden Atrium Borettslag



Resultat og balanse med noter for Arkaden Atrium Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arkaden Atrium Borettslag

Styreleder	Mona Findal (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	May - Britt Brovig Svendsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Heidi Nilsen (sign.)	12.03.2025



Styret i Arkaden Atrium Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tirsdag 01.04.2025 kl.11:00

Sted: Fellesstue

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styret legger frem forslag om en generell økning siden det er flere år siden det har vært endring. I tillegg har det vært en langt større arbeidsmengde ut fra rehabiliteringsarbeidet.

Følgende forslag for godtgjørelse for 2024.

Leder Mona Findal kr 48.000

Styremedlem May Britt Svendsen 8.000

Styremedlem Heidi Nilsen kr 10.000 pga utbyggingen

Varamedlem Arne Solvang kr 1.500

Varamedlem Wenche L Svendsen kr. 1500

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for 2024 vedtas som innstilt:
Leder Mona Findal kr 48.000
Styremedlem May Britt Svendsen 8.000
Styremedlem Heidi Nilsen kr 10.000 pga utbyggingen
Varamedlem Arne Solvang kr 1.500
Varamedlem Wenche L Svendsen kr. 1500



5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Forslag på følgende:

Styreleder Mona Findal valgt for 2 år (ikke på valg)

Styremedlem Heidi Nilsen valgt for 2 år (ikke på valg)

Styremedlem May Britt Svendsen valgt for 1 år.

Varamedlem Kjell Brubakken valgt for 1 år.

Forslag til vedtak: Nytt styre vedtas som innstilt:
Styreleder Mona Findal, valgt for 2 år. (ikke på valg)
Styremedlem Heidi Nilsen, valgt for 2 år. (ikke på valg)
Styremedlem May Britt Svendsen, valgt for 1 år.
Varamedlem Kjell Brubakken, valgt for 1 år.
Varamedlem Wenche L Svendsen, valgt for 1 år.

6. Valg av valgkomite

Forslag om Heidi Nilsen og Kjell Brubakken

Forslag til vedtak: Valgkomite velges som innstilt;
Heidi Nilsen og Kjell Brubakken

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Forslag om styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat.

8. Saker fra styret/andelseiere

Ingen saker er innkommet fra andelseiere.

Styret legger frem forslag til vedtak i forbindelse med pant ved låneopptak i Handelsbanken.

Forslag til vedtak: I sak fra generalforsamling i 2024 og styremøte fra 5.3.2025 vedr refinansiering og økning av fellesgjeld til utbedring av brannvern tiltak og utbedring, fatter generalforsamlingen i Arkaden Atrium brl følgende vedtak.

Borettsinnskudd viker prioritet for nytt pant stort kr 12 900 000,- til Handelsbanken

Borettsinnskudd vil da få prioritet etter Handelsbanken.

Signaturer i hht protokollen

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Arkaden Atrium Borettslag for 2024

Generell informasjon

Arkaden Atrium Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune på toppen av taket av Skien.

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Mona Findal, Borgestadholmen 6
Styremedlem, May - Britt Brovig Svendsen, Bruene 3
Styremedlem, Heidi Nilsen, Bruene 3
Varamedlem, Arne Solvang, Bruene 3
Varamedlem, Wenche Løken Svendsen, Bruene 3

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: Ingen menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 8 styremøter, hvor 27 protokolerte saker har vært behandlet. Herav ingen saker om godkjenning av andelseiere samt ingen saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

De viktigste sakene som styret har arbeidet med:

Siden forrige generalforsamling har mesteparten av arbeidet blitt lagt til rehabiliteringen for å utbedre brannavvikene.

Dette har vært utfordrende da det ikke har vært enkelt å finne ut hvilke alternative løsninger som var mulige og deretter ta valg om hvilket alternativ som er "best" sett opp mot risiko, muligheter, sikkerhet og økonomi.

I tillegg har det "nye sameiet" skapt utfordringer i dette arbeidet da det plutselig var to parter som skulle være med i prosessen og til slutt enes om et alternativ som alle kan "leve" med.

Samtidig kom det flere utfordringer underveis som ble tidkrevende hvor andre konsulenter måtte være delaktig for å unngå overraskelser underveis eks elektro og ventilasjon.

I tillegg la vi i nytt gulv i atriumet som en del av anbudet da det er helt nødvendig å utbedre dette.



Beløpet i anbudet er ikke nødvendigvis den reelle sluttkostnaden, da vi ikke vet helt dette før en starter med arbeidet. Så om mulig kan vi være heldige å unngå å ta vekk dekket.

Konsulentarbeidet har dermed medført høye kostnader alt fra starten hvor nye måltegninger måtte lages, lage nytt brannkonsept, nye arkitekttegninger, et utall av arbeidsmøter og befaringer, innhente konsulenter for miljøkontroll, utenforstående konsulentfirma til å ta kontroll av brannkonseptet, lage anbudsgrunnlag, søknader, samtaler med entreprenørene, kontraktarbeid samt oppfølging av byggearbeidene.

Totalt kostnaden er 9,3 mill + 0,5 mill til uforutsatte utbedringer.

Det har vært få saker om vedlikehold eller nyinvesteringer. Styret har vært bevisst å ikke bruke mer midler enn nødvendig i påvente av nå se totalt kostnaden på utbedringen.

Men vi har hatt utfordringer med avløp ute i atriumet og inne i bofellesskapet. I 2023 hadde vi store problemer med et avløp ute som ble utbedret ved å skifte ut deler av avløpet hvor det var blitt en stor "betongklump" som tettet hele avløpet nesten.

Nå har det andre avløpet blitt tett hvor vi har hatt flere runder med suge og spylebil for å få løst problemet. Vi fikk kameraundersøkelse som viste at det samme har skjedd med dette avløpet av vi har sendt "biter" til analyse for å finne ut hva dette er, betong eller mel.

Samtidig har det over år vært utfordringer med tette avløp i bofellesskapet hvor vi satt rørlegger på saken med kamera og hvor de fant ut at det ikke er tilstrekkelig fall, som gjør at det over tid bygger seg opp. Dette må også utbedres.

I tillegg ble det i fjor avklart at vi har et sameie med Mulighetenes by (inngang og første korridorene på innsiden da de eier Seksjon 3 (leiligheten på innsiden). Dette har medført møter hvor de nå har blitt litt "vrang" hvor vi har sett det som nødvendig å hyre inn advokatbistand i dette arbeidet. Utfordringen er delebrøken, eierskapet til seksjon 3 og at de nå ønsker å omgjøre leiligheten til evt utleie eller salg.

Strømmen har vært en utfordring hvor vi har observert et gap mellom kwt som blir registrert hos borettslaget kontra Mulighetenes by. Vi har engasjert elektro 4 som holder på med å finne "synderen" hvor trekkes det strøm uten at vi vet det oppe hos oss.

Til sist har det vært noe utbedringer angående heisen og ventilasjonsanlegget.

Fremtidsplaner

Nå blir det å slutføre arbeidet med utbedringen som ble startet nå i slutten av februar og skal være slutført august/september 2025 alt etter hvilke tiltak som må gjøres på gulvet i atriumet.

Strømvikket må avsluttes hvor vi finner "synderen".

I tillegg avventer vi analysen på "betongen" i avløpsrørene ute og utbedre avløpene i bofellesskapet som ikke har tilstrekkelig fall.

Styret har en prioritert liste hvor en blant annet også ønsker å pusse opp gangen til garasjen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2025



Disponible midler for Arkaden Atrium Borettslag pr. 31.12.24

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	748 902	797 975
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	122 994	526 895
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-442 000	-442 000
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-152 645	-133 968
C: Årets endring disponible midler	-471 651	-49 073
D: Disponible midler 31.12.	277 251	748 902
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	244 083	732 362



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 204 944	1 159 008	1 205 000	1 325 500
Innkrevde felleskostnader renter		124 008	140 004	124 000	110 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		442 044	442 044	442 000	442 000
Andre inntekter		84 450	70 800	73 200	147 900
Strømvavgifter		428 114	192 089	290 000	403 000
Sum inntekter		2 283 560	2 003 945	2 134 200	2 428 400
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 075	7 770	9 000	9 500
Styrehonorar	2	59 000	59 000	59 000	59 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		8 319	8 319	8 300	8 300
Forretningsførerhonorar		64 704	61 974	63 500	66 300
Medlemskontigent		4 200	4 200	4 200	5 250
Kontigent NBBL		2 520	2 520	2 700	2 700
Vaktmester tjenester		107 755	97 520	105 000	114 000
Andre tjenester		608 852	0	0	0
Sommer og vinterkostnader		71 468	64 046	74 000	73 500
Vedlikehold	3	118 842	175 948	272 000	409 000
Serviceavtaler		131 201	89 137	0	0
Kabel-tv		149 542	137 310	145 000	160 000
Forsikring		73 800	69 647	75 000	80 000
Kommunale avgifter		143 123	152 507	167 000	150 000
Energi, strøm		468 030	385 542	410 000	530 000
Renhold, fellesareal		28 235	23 162	32 000	31 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		4 504	9 989	0	0
Andre driftskostnader	4	20 811	4 065	31 500	31 500
Bomiljø		0	3 822	0	0
Sum driftskostnader		2 073 979	1 356 477	1 458 200	1 730 050
Driftsresultat		209 581	647 468	676 000	698 350
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		36 801	23 527	25 000	25 000
Rentekostnad		123 387	144 100	124 000	108 270
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-86 586	-120 573	-99 000	-83 270
Årsresultat		122 994	526 895	577 000	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		122 994	526 895	577 000	0
Sum overføringer		122 994	526 895	577 000	0

Arkaden Atrium Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 11	24 655 000	24 655 000
Sum varige driftsmidler		24 655 000	24 655 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	677 009	524 364
Sum finansielle anleggsmidler		677 009	524 364
Sum anleggsmidler		25 332 009	25 179 364
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		70	0
Andre leierestanser		420	315
Andre fordringer		140 808	16 540
Periodisert kostnad		75 849	73 693
Sum fordringer		217 147	90 548
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		181 341	760 105
Sum bankinnskudd og liknende		181 341	760 105
Sum omløpsmidler		398 488	850 653
SUM EIENDELER		25 730 497	26 030 016

Arkaden Atrium Borettslag

Side 7 av 17



Balanse pr 31.12.24 for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	2 100	2 100
Oppjent egenkapital	7	8 908 160	8 785 166
Sum egenkapital	7	8 910 260	8 787 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 11	3 094 000	3 536 000
Etableringstilskudd	9	5 075 000	5 075 000
Borettsinnskudd	10, 11	8 530 000	8 530 000
Sum langsiktig gjeld		16 699 000	17 141 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		0	-35
Leverandørgjeld		114 373	93 585
Påløpne renter		6 864	8 201
Sum kortsiktig gjeld		121 237	101 751
Sum gjeld		16 820 237	17 242 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 730 497	26 030 016

Porsgrunn 31.12.2024
Arkaden Atrium Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Mona Findal
Leder

May - Britt Brovig Svendsen
Styremedlem

Heidi Nilsen
Styremedlem

Arkaden Atrium Borettslag



Noter for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	9 075	7 770
Sum	9 075	7 770

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	59 000	59 000
Sum	59 000	59 000



Noter for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	102 385	91 782
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	16 457	84 166
Sum	118 842	175 948

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6490 Annen leiekostnad	16 875	0
7720 Generalforsamling	1 548	1 885
7770 Bank og kortgebyrer	2 388	2 180
Sum	20 811	4 065

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 655 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 655 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 655 000
Anskaffelsesår :	2001
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	677 009	524 364
Sum	677 009	524 364

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	2 100	2 100
2070 Akkumulert resultat	8 908 160	8 785 166
Sum	8 910 260	8 787 266



Noter for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Kommunalbanken AS
Lånenummer:	20020864
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2002
Rentesats:	3.63 %
Beregnet innfridd:	08.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	11 050 000
Lånesaldo 01.01:	3 536 000
Avdrag i perioden:	442 000
Lånesaldo 31.12:	3 094 000
Saldo 5 år frem i tid:	884 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20020864	7	174 778	1 223 446
	2	152 611	305 222
	6	143 744	862 464
	6	117 144	702 864

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 9 - Etableringstilskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2283 Etableringstilskudd	5 075 000	5 075 000
Sum	5 075 000	5 075 000

Etableringstilskuddet er bokført som gjeld, men skal normalt ikke tilbakebetales. Beløpet inntektsføres over avskrivningsperioden og inngår i andre inntekter.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	8 530 000	8 530 000
Sum	8 530 000	8 530 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Arkaden Atrium Borettslag orgnr: 982 991 919

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 094 000	3 536 000
Borettsinnskudd	8 530 000	8 530 000
Sum	11 624 000	12 066 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	24 655 000	24 655 000
Sum	24 655 000	24 655 000



Resultat og balanse med noter for Arkaden Atrium Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arkaden Atrium Borettslag

Styreleder	Mona Findal (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	May - Britt Brovig Svendsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Heidi Nilsen (sign.)	12.03.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Arkaden Atrium Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arkaden Atrium Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 13. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: U50FS-IQHBE-TSS5W-ZGJX8-7P3L-I-LPAY4



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-13 17:05:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U50FS-JQHBE-TSS5W-ZGJX8-7P3LT-LPAY4

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Arkaden Atrium Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arkaden Atrium Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 13. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Arkaden Atrium Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: U50FS-IQHBE-TSS5W-ZGJX8-7P3LI-LPAY4



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-13 17:05:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U50FS-JQHBE-TSS5W-ZGJX8-7P3LT-LPAY4

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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