



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 184 317  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RÅDHUSKVARTALET ATRIUM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Vigerust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 274 364	2 892 099
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 274 364</b>	<b>2 892 099</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	114 100	79 870
Annen driftskostnad	1,3,4	2 597 897	1 922 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 711 997</b>	<b>2 002 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>562 367</b>	<b>889 532</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 848	3 422
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 848</b>	<b>3 422</b>
Annen finanskostnad		817 643	1 002 655
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>817 643</b>	<b>1 002 655</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-815 795</b>	<b>-999 233</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-253 428</b>	<b>-109 703</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-253 428</b>	<b>-109 703</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-253 427</b>	<b>-109 702</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-253 427</b>	<b>-109 702</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	70 551 075	70 551 075
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>70 551 075</b>	<b>70 551 075</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	244 349	443 611
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>244 349</b>	<b>443 611</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 795 424</b>	<b>70 994 686</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		121 861	116 089
<b>Sum fordringer</b>		<b>121 861</b>	<b>116 089</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		393 957	438 801
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>393 957</b>	<b>438 801</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>515 817</b>	<b>554 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 311 241</b>	<b>71 549 576</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	635 177	888 605
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>635 177</b>	<b>888 605</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>835 177</b>	<b>1 088 605</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	36 800 000	36 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	33 610 000	33 610 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>70 410 000</b>	<b>70 410 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>70 410 000</b>	<b>70 410 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 497	43 031
Annen kortsiktig gjeld	11	5 567	7 940
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 064</b>	<b>50 971</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 476 064</b>	<b>70 460 971</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 311 241</b>	<b>71 549 576</b>



## Disponible midler for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag pr. 31.12.20

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	503 919	664 883
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-253 427	-109 702
Endring avsetning framtidig vedlikehold	199 262	-51 262
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-54 166</b>	<b>-160 964</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>449 753</b>	<b>503 919</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>449 753</b>	<b>503 919</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 948 512	1 596 384	1 948 500	2 151 700
Innkrevde felleskostnader renter		1 005 120	943 152	1 186 000	715 100
Leieinntekt garasjer		170 940	154 512	170 900	178 500
Målingsbasert inntekt		149 792	198 051	203 800	171 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 274 364</b>	<b>2 892 099</b>	<b>3 509 200</b>	<b>3 216 800</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 232	6 047	6 300	6 500
Styreonorar	2	100 000	70 000	70 000	100 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		14 100	9 870	9 900	14 100
Forretningsførerhonorar		97 332	94 494	97 400	100 300
Medlemskontigent		7 999	7 999	8 000	8 000
Kontigent NBBL		4 200	4 200	4 400	4 400
Sikringsfond felleskostnader		4 080	4 080	4 300	4 300
Plenklipp		16 054	14 250	14 900	16 700
Vedlikehold	3	718 260	151 339	240 000	240 000
Vedlikehold heis		0	51 863	0	0
Serviceavtale heis		40 813	39 663	41 300	42 500
Serviceavtaler		13 850	13 850	14 400	14 600
Periodisk kontroll heis		0	12 000	0	12 500
Kabel-tv		225 087	212 287	220 800	236 400
Kommunale avgifter		569 216	473 660	473 700	569 300
Renhold, fellesareal		167 104	172 946	180 200	156 800
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		6 645	6 420	6 700	6 900
Andel felleskostnad		682 272	635 432	682 300	716 600
Andre driftskostnader	4	38 062	21 819	71 600	71 800
Styremøter; lokaler, mat mm.		691	0	0	0
Bomiljø		0	350	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 711 997</b>	<b>2 002 568</b>	<b>2 146 200</b>	<b>2 321 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>562 367</b>	<b>889 532</b>	<b>1 363 000</b>	<b>895 100</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 848	3 422	3 000	0
Rentekostnad		817 643	1 002 655	1 186 000	715 100
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-815 795</b>	<b>-999 233</b>	<b>-1 183 000</b>	<b>-715 100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-253 427</b>	<b>-109 702</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-253 427	-109 702	0	0
Sum overføringer		-253 427	-109 702	0	0



## Balanse pr 31.12.20 for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	70 551 075	70 551 075
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>70 551 075</b>	<b>70 551 075</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	244 349	443 611
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>244 349</b>	<b>443 611</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 795 424</b>	<b>70 994 686</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre leierestanser		0	226
Periodisert kostnad		121 861	115 863
<b>Sum fordringer</b>		<b>121 861</b>	<b>116 089</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		393 957	438 801
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>393 957</b>	<b>438 801</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>515 817</b>	<b>554 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 311 241</b>	<b>71 549 576</b>

Rådhuskvartalet Atrium Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	200 000	200 000
Opp tjent egenkapital	7	635 177	888 605
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>835 177</b>	<b>1 088 605</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	36 800 000	36 800 000
Borettsinnskudd	9, 10	33 610 000	33 610 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>70 410 000</b>	<b>70 410 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		0	226
Leverandørgjeld		60 497	43 031
Påløpne renter		3 925	6 256
Annen kortsiktig gjeld	11	1 642	1 458
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 064</b>	<b>50 971</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 476 064</b>	<b>70 460 971</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 311 241</b>	<b>71 549 576</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Rådhuskvartalet Atrium Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Arne Vigerust  
Leder

\_\_\_\_\_  
Inger Nielsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristin Baun  
Styremedlem

Rådhuskvartalet Atrium Borettslag



## Noter for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	6 232	6 047
<b>Sum</b>	<b>6 232</b>	<b>6 047</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	100 000	70 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>70 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	335 509	87 671
6602 Vedlikehold VVS	329 237	6 088
6603 Vedlikehold av el.anlegg	13 514	20 081
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	0	37 500
6630 Egenandel skader	40 000	0
<b>Sum</b>	<b>718 260</b>	<b>151 339</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	792	0
6421 Leie av energimålere	30 560	10 117
6462 Containerleie, søppeltømming	0	2 589
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	402	390
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 602	5 065
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 404	2 356
<b>Sum</b>	<b>38 062</b>	<b>21 819</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 551 075
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 551 075
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	70 551 075
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	244 349	443 611
<b>Sum</b>	<b>244 349</b>	<b>443 611</b>

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 Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

### Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	200 000	200 000
2070 Akkumulert resultat	635 177	888 605
<b>Sum</b>	<b>835 177</b>	<b>1 088 605</b>

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB BANK ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>82104917298</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	1.92 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	36 800 000
Lånesaldo 01.01:	36 800 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>36 800 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	33 755 883

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82104917298	28	980 000	27 440 000
	12	780 000	9 360 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 82104917298 har første avdrag 30.12.2022 med kr 227 494	28	980 000	2 019
	12	780 000	1 607

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

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	33 610 000	33 610 000
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>33 610 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

**Note 10 - Gjeld sikret med pant**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr31.12.19</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	36 800 000	36 800 000
Borettsinnskudd	33 610 000	33 610 000
<b>Sum</b>	<b>70 410 000</b>	<b>70 410 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger, garasjer og boder	70 551 075	70 551 075
<b>Sum</b>	<b>70 551 075</b>	<b>70 551 075</b>

**Note 11 - Annen kortsiktig gjeld**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr 31.12.19</b>
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	1 642	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	1 458
<b>Sum</b>	<b>1 642</b>	<b>1 458</b>



Resultat og balanse med noter for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Rådhuskvartalet Atrium Borettslag**

Styreleder	Arne Vigerust (sign.)	11.02.2021
Styremedlem	Kristin Baun (sign.)	10.02.2021
Styremedlem	Inger Nielsen (sign.)	10.02.2021



## **Styret i Rådhuskvartalet Atrium Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Torsdag 18.03.2021 kl.18:00

Møtested er i Garasjeanlegget vårt her i Rådhusgata 8-10.

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 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 til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret**

En godtgjørelse til styret for den tid de har brukt, det ansvar de har og det arbeidet de gjør for oss alle.

Forslag om å ha samme sats som for 2019

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at godtgjørelsen blir som for 2019

Leder kr. 45.000

Styremedlem kr. 20.000

Varamedlem kr. 7.500

Sum kr. 100.000

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

### **6. Valg av valgkomite**



## **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00**

## **8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)**

Ett ønske om en automatisk døråpner på branndøra inn til leilighetene. Den er tung å åpne når en har hendene fulle med handleposer. En annen ting er at overflaten på døren mest sannsynlig vil bli vedlikeholdsfri og se penere ut enn i dag.

**Styrets innstilling:** Styret ser det vanskelig å bruke penger på dette, nå som vi har andre oppgaver som må prioriteres først.

## **9. Like opplysningsskilt på våre ringeklokker ute**

I dag så har hver og en laget sine løsninger på hvordan navn blir vist på ringeklokkesentralen ute.

Ved å få laget like skilt, vil en få penere oversikt og lettere lete opp den som skal besøkes.

**Styrets innstilling:** Styret instiller på å innhente priser på slike skilt.

Før bestilling vil alle bli kontaktet, slik at informasjonen som skal stå på skiltet blir riktig skrevet.

## **10. Skifte av postkasser**

Dagens postkasser var egentlig for innendørs montering, men på grunn av løsning med låst dør, ble det valgt å ha postkassene ute samt en stor kasse for aviser.

Dette ser vi nå med rustne kasser som ikke akkurat er vakkert å se på for de som bor her eller som kommer på besøk.

**Styrets innstilling:** Styret får i oppgave å utrede løsninger og endelig vedtak tas opp på et beboermøte seinere i år, når Covid-19 tillater at vi kan møtes igjen.

## **11. Skifte av utvendig belysning – lampetter på vegg og i atriet**

Dagens utelamper tar mye strøm og er utgått på alder. Begynner å vise tegn til skader og vannlekkasje.

Lamper i atriet er kontrollert og eneste løsning er å bytte ut samtlige med nye.

**Styrets innstilling:** Styret får i oppgave å utrede løsninger og endelig vedtak tas opp på et beboermøte seinere i år.

## **12. Avlåsing av søppelrommet**

Dagens ordning åpner for at andre kan sette ifra seg avfall, noe som medfører fulle dunker og hensatt søppel som ikke skal i dunker men leveres direkte til deponi.

Dette medfører kostnader for borettslaget, samt ekstra arbeide

Forslaget går konkret på å låse med serielås, og siden alle allerede har en slik nøkkel blir kostnaden begrenset til innkjøp av en låsesylinder samt montering.



**Styrets innstilling:** Styret erkjenner at det er et vedvarende problem med uønsket avfall plassert i rommet vårt, og en løsning med lås på dør vil redusere hvem som har tilgang til rommet.

Styret innstiller på å kjøpe inn lås og sette dør i stand.

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 Rådhuskvarartalet Atrium Borettslag for 2020

### Generell informasjon

Rådhuskvarartalet 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 Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Arne Vigerust, Rådhusgata 8 H0106  
Styremedlem, Kristin Baun, Rådhusgata 8 H0403  
Styremedlem, Inger Nielsen, Rådhusgata 8  
Varamedlem, Ann Mari Fredriksen, Rådhusgata 10  
Varamedlem, Tor Fredriksen, Rådhusgata 10

Antall kvinner: 2 kvinner  
Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 9 styremøter, hvor 20 protokolererte saker har vært behandlet. Herav 4 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Året 2020 har på mange måter vært utfordrende for oss.

Det var et stort behov for vedlikehold, både på fasade og tak, men også vårt ventilasjons- og avløpssystem.

Dette medførte at ting vi gjerne ville ha reparert og oppgradert, måtte utsettes eller midlertidig løses.

Styret håper at vi nå kan se fremover, vel vitende at de store kostnadene som vi tok, vil glede oss alle i mange år.

### Fremtidsplaner

Vi må erkjenne at arbeidet med å få tett tak ikke er godt nok, og styret må derfor se på om beste løsning er å tekke takene på nytt. Vann som trenger inn, er vanskelig å finne ut av, og da tvinger det frem slike tiltak.

Belysning ute og i atriet bør oppgraderes. Styret mener det er mye å hente på å gå over til LED, både på besparelse strøm men også vedlikehold.

Styret vil følge opp de løpende kostnader generellt, og søke gode løsninger slik at vi har et forsvarlig vedlikehold og servicetilbud til glede for oss alle.



Årsmeldingen er godkjent av styret 28.01.2021



## Disponible midler for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag pr. 31.12.20

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	503 919	664 883
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-253 427	-109 702
Endring avsetning framtidig vedlikehold	199 262	-51 262
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-54 166</b>	<b>-160 964</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>449 753</b>	<b>503 919</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>449 753</b>	<b>503 919</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 948 512	1 596 384	1 948 500	2 151 700
Innkrevde felleskostnader renter		1 005 120	943 152	1 186 000	715 100
Leieinntekt garasjer		170 940	154 512	170 900	178 500
Målingsbasert inntekt		149 792	198 051	203 800	171 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 274 364</b>	<b>2 892 099</b>	<b>3 509 200</b>	<b>3 216 800</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 232	6 047	6 300	6 500
Styre honorar	2	100 000	70 000	70 000	100 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		14 100	9 870	9 900	14 100
Forretningsfører honorar		97 332	94 494	97 400	100 300
Medlemskontigent		7 999	7 999	8 000	8 000
Kontigent NBBL		4 200	4 200	4 400	4 400
Sikringsfond felleskostnader		4 080	4 080	4 300	4 300
Plenklipp		16 054	14 250	14 900	16 700
Vedlikehold	3	718 260	151 339	240 000	240 000
Vedlikehold heis		0	51 863	0	0
Serviceavtale heis		40 813	39 663	41 300	42 500
Serviceavtaler		13 850	13 850	14 400	14 600
Periodisk kontroll heis		0	12 000	0	12 500
Kabel-tv		225 087	212 287	220 800	236 400
Kommunale avgifter		569 216	473 660	473 700	569 300
Renhold, fellesareal		167 104	172 946	180 200	156 800
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		6 645	6 420	6 700	6 900
Andel felleskostnad		682 272	635 432	682 300	716 600
Andre driftskostnader	4	38 062	21 819	71 600	71 800
Styremøter; lokaler, mat mm.		691	0	0	0
Bomiljø		0	350	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 711 997</b>	<b>2 002 568</b>	<b>2 146 200</b>	<b>2 321 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>562 367</b>	<b>889 532</b>	<b>1 363 000</b>	<b>895 100</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 848	3 422	3 000	0
Rentekostnad		817 643	1 002 655	1 186 000	715 100
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-815 795</b>	<b>-999 233</b>	<b>-1 183 000</b>	<b>-715 100</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-253 427</b>	<b>-109 702</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-253 427	-109 702	0	0
Sum overføringer		-253 427	-109 702	0	0



## Balanse pr 31.12.20 for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	70 551 075	70 551 075
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>70 551 075</b>	<b>70 551 075</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	244 349	443 611
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>244 349</b>	<b>443 611</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 795 424</b>	<b>70 994 686</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre leierestanser		0	226
Periodisert kostnad		121 861	115 863
<b>Sum fordringer</b>		<b>121 861</b>	<b>116 089</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		393 957	438 801
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>393 957</b>	<b>438 801</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>515 817</b>	<b>554 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 311 241</b>	<b>71 549 576</b>

Rådhuskvartalet Atrium Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	200 000	200 000
Opp tjent egenkapital	7	635 177	888 605
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>835 177</b>	<b>1 088 605</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	36 800 000	36 800 000
Borettsinnskudd	9, 10	33 610 000	33 610 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>70 410 000</b>	<b>70 410 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		0	226
Leverandørgjeld		60 497	43 031
Påløpne renter		3 925	6 256
Annen kortsiktig gjeld	11	1 642	1 458
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 064</b>	<b>50 971</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 476 064</b>	<b>70 460 971</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 311 241</b>	<b>71 549 576</b>

Porsgrunn 31.12.20

Rådhuskvartalet Atrium Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Arne Vigerust  
Leder

Inger Nielsen  
Styremedlem

Kristin Baun  
Styremedlem

Rådhuskvartalet Atrium Borettslag



## Noter for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	6 232	6 047
<b>Sum</b>	<b>6 232</b>	<b>6 047</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	100 000	70 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>70 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	335 509	87 671
6602 Vedlikehold VVS	329 237	6 088
6603 Vedlikehold av el.anlegg	13 514	20 081
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	0	37 500
6630 Egenandel skader	40 000	0
<b>Sum</b>	<b>718 260</b>	<b>151 339</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	792	0
6421 Leie av energimålere	30 560	10 117
6462 Containerleie, søppeltømming	0	2 589
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	402	390
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 602	5 065
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 404	2 356
<b>Sum</b>	<b>38 062</b>	<b>21 819</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 551 075
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 551 075
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	70 551 075
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	244 349	443 611
<b>Sum</b>	<b>244 349</b>	<b>443 611</b>

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 Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

### Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	200 000	200 000
2070 Akkumulert resultat	635 177	888 605
<b>Sum</b>	<b>835 177</b>	<b>1 088 605</b>

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB BANK ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>82104917298</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	1.92 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	36 800 000
Lånesaldo 01.01:	36 800 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>36 800 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	33 755 883

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82104917298	28	980 000	27 440 000
	12	780 000	9 360 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 82104917298 har første avdrag 30.12.2022 med kr 227 494	28	980 000	2 019
	12	780 000	1 607

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

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	33 610 000	33 610 000
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>33 610 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

**Note 10 - Gjeld sikret med pant**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr31.12.19</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	36 800 000	36 800 000
Borettsinnskudd	33 610 000	33 610 000
<b>Sum</b>	<b>70 410 000</b>	<b>70 410 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger, garasjer og boder	70 551 075	70 551 075
<b>Sum</b>	<b>70 551 075</b>	<b>70 551 075</b>

**Note 11 - Annen kortsiktig gjeld**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr 31.12.19</b>
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	1 642	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	1 458
<b>Sum</b>	<b>1 642</b>	<b>1 458</b>



Resultat og balanse med noter for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Rådhuskvartalet Atrium Borettslag**

Styreleder	Arne Vigerust (sign.)	11.02.2021
Styremedlem	Kristin Baun (sign.)	10.02.2021
Styremedlem	Inger Nielsen (sign.)	10.02.2021



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rådhuskvartalet Atrium Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvikle borettslaget eller legge ned 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Porsgrunn, 18. februar 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DE6EE-OGUIQ-EYD7K-4CCXD-G0IU5-DDNWP



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-02-18 14:51:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: DEGEE-OGUIQ-EYD7K-4CCXD-G0IUS-DDNVP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rådhuskvartalet Atrium Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 legge ned 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Porsgrunn, 18. februar 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DE6EE-OGUIQ-EYD7K-4CCXD-G0IU5-DDNWP



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-02-18 14:51:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: DE6EE-OGUIQ-EYD7K-4CCXD-G0IUS-DDNVP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>