



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 778 520
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RYGGE ATRIUM
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 912 390	3 527 389
Sum inntekter		5 912 390	3 527 389
Kostnader			
Lønnskostnad			168 298
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 500	3 500
Annen driftskostnad		13 631 404	4 122 367
Sum kostnader		13 634 904	4 294 165
Driftsresultat		-7 722 514	-766 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 268	11 424
Sum finansinntekter		13 268	11 424
Annen finanskostnad		191 071	
Sum finanskostnader		191 071	0
Netto finans		-177 803	11 424
Resultat før skattekostnad		-7 900 316	-755 352
Årsresultat		-7 900 316	-755 352
Totalresultat		-7 900 316	-755 352
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 900 316	-755 352
Sum overføringer og disponeringer		-7 900 316	-755 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 355	5 855
Sum varige driftsmidler		2 355	5 855
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 355	5 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 473	
Andre fordringer		99 309	100 010
Sum fordringer		107 782	100 010
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 849 969	729 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 849 969	729 109
Sum omløpsmidler		5 957 751	829 119
SUM EIENDELER		5 960 106	834 974

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			40 545
Udekket tap		7 859 772	
Sum opptjent egenkapital		-7 859 772	40 545
Sum egenkapital		-7 859 772	40 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 958 247	
Sum annen langsiktig gjeld		10 958 247	0
Sum langsiktig gjeld		10 958 247	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 242	
Leverandørgjeld		2 757 115	599 580
Annen kortsiktig gjeld		45 274	194 850
Sum kortsiktig gjeld		2 861 631	794 430
Sum gjeld		13 819 878	794 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 960 106	834 974



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483339

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 778 520
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RYGGE ATRIUM
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 919 778 520
SAMEIET RYGGE ATRIUM

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 912 390	3 527 389
Sum inntekter		5 912 390	3 527 389
Kostnader			
Lønnskostnad			168 298
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 500	3 500
Annen driftskostnad		13 631 404	4 122 367
Sum kostnader		13 634 904	4 294 165
Driftsresultat		-7 722 514	-766 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 268	11 424
Sum finansinntekter		13 268	11 424
Annen finanskostnad		191 071	
Sum finanskostnader		191 071	0
Netto finans		-177 803	11 424
Resultat før skattekostnad		-7 900 316	-755 352
Årsresultat		-7 900 316	-755 352
Totalresultat		-7 900 316	-755 352
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 900 316	-755 352
Sum overføringer og disponeringer		-7 900 316	-755 352



Organisasjonsnr: 919 778 520
SAMEIET RYGGE ATRIUM

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2 355	5 855
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 355	5 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 473	
Andre fordringer		99 309	100 010
Sum fordringer		107 782	100 010
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 849 969	729 109
Sum omløpsmidler		5 957 751	829 119
SUM EIENDELER		5 960 106	834 974
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		40 545
Udekket tap	7 859 772	
Sum opptjent egenkapital	-7 859 772	40 545
Sum egenkapital	-7 859 772	40 545
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 958 247	
Sum annen langsiktig gjeld	10 958 247	0
Sum langsiktig gjeld	10 958 247	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 242	
Leverandørgjeld	2 757 115	599 580
Annen kortsiktig gjeld	45 274	194 850
Sum kortsiktig gjeld	2 861 631	794 430
Sum gjeld	13 819 878	794 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 960 106	834 974



Organisasjonsnr: 919 778 520
SAMEIET RYGGE ATRIUM

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1503

Sameiet Rygge Atrium



Velkommen til årsmøte i Sameiet Rygge Atrium

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Rygge IL, Skoleveien 2, 1580 Rygge .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Rygge Atrium



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital Det negative resultatet reduserer egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsberetning 2023 for Sameiet Rygge Atrium (2).pdf
- 2. Regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nina Grydeland
- Oddmund Berntsen
- Tove Fensbekk

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Grydeland
- Tove Fensbekk



SAMEIET RYGGE ATRIUM

ORG. NR. 919 778 520

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Anne Torkildsen
Nestleder:	Roar Bjørge Karlsen
Styremedlem til og med 27.06.23:	Anders Kalmer Karlsen
Styremedlem fra og med 28.06.23:	Per Magne Iversen
Styremedlem fra og med 28.06.23:	Yasmina Azzaoui
Varamedlem til og med 27.06.23:	Tore Johnny Fensbekk
Varamedlem fra og med 28.06.23:	Sara-Elisabeth Kranz
Varamedlem fra og med 28.06.23:	Oddmund Berntsen

Valgkomiteen har bestått av:

Leder:	
Medlem:	Trine Abrahamsen
Medlem:	Tina Martinsen

2. Forretningsførsel, regnskap og revisjon

OBOS Eiendomsforvaltning AS har i perioden vært vår forretningsfører og regnskapsfører. Sameiets revisor er Alpha Revisjon.

3. Bygninger og forsikringer

Sameiet består av 113 eierseksjoner og 2 næringsseksjoner og er forsikret i IF forsikring. Polisenummeret er SP1078400. Forsikringen er fullverdiforsikring og dekker også bygningsmassens næringsseksjoner.

Det er eide parkeringsplasser i garasjelegget under atriet.

Det har i perioden vært utført lovpålagt service på våre anlegg og installasjoner som sprinkelanlegg, heiser, garasjeport og brannvarslingsanlegg.

4. Eiendeler, gjeld og oppgaveplikt til likningsmyndighetene

Sameierne har fått tilsendt en oppgave fra OBOS Eiendomsforvaltning AS med oppstilling over den enkelte seksjonsandel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen skal tas vare på og kontrolleres mot utkast til selvangivelse som den enkelte mottar fra skattemyndighetene.



5. Regnskapet for 2023

Året 2023 viste seg å bli et særdeles bratt år for sameiet.

Da Moss Flis & Betong startet rehabiliteringen av de øverste leilighetene i blokk B, viste det seg at skadene var mye mere omfattende en det som tidligere var fastslått. På grunn av feil og mangler med membraner på terrassene, hadde vannet trengt seg inn i gulvene slik at hele leiligheten måtte demonteres (innervegger, kjøkkeninnredninger, badrom og gulv).

Tidligere anslåtte kostnadsoverslag ble dermed overskredet med god margin. Dette medførte at tidligere opptatte lån på 15 millioner måtte refinansieres og utvides til 30 millioner for å dekke opp utgiftene til utbedring av skadene. Dette medførte dessverre at fellesutgiftene måtte økes nok en gang.

Etter avstemning på ekstraordinært årsmøte ble lånet på 30 millioner gjort om til et IN-lån, med mulighet for innbetaling av hele beløpet for seksjonen når lånet er tatt ut i sin helhet.

Advokatene i Codex jobber nå med å bygge opp saker mot de underleverandørene som styret mener er ansvarlige for oppståtte feil og skader.

Selv om problemene har stått i kø, ble det også i år, rundt juletider, arrangert gløgg for våre beboere.

6. Investeringer

Bortsett fra nevnte kostnader til oppretting av bygningsmessige feil, er det ikke foretatt store ekstra investeringer i sameiet.

7. Drift og vedlikehold av fellesarealet

- Det er ikke avholdt felles dugnader i 2023. Tidligere forsøk har dessverre vist liten interesse.
- Styret har sørget for klipping av gresset i atriet.
- Styret har tatt ansvar for garasjeanlegget.
- Garasjeanlegget blir feiet og rengjort minst en gang i året.
- Styret har ansvaret for filterskifte (2 ganger pr. år) på ventilasjonsaggregater i bodområder og kjellergang i D-blokken.
- AJ Eiendomsforvaltning vasker trappeløp, sørger for stell av planter og busker samt holder atriet fritt for søppel og skrot.
- Vanning av gressplen utføres av styret ved behov.
- Brøyting av parkeringsplasser og fellesarealer har vært satt bort til AJ Eiendomsforvaltning. Ved store snømengder har det nå dessverre vist seg at de ikke klarer å utføre oppdraget som sameiet forventer.



8. Lønn/forvaltning/revisjon

Honoraret for forretningsfører inkluderer også revisors godtgjørelse.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse eller annen økonomisk ytelse eller fordeler ut over styrehonoraret som er fastsatt av årsmøtet i sameiet.

9. Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

10. Arbeidsmiljøet

Sameiet har ingen ansatte. Det er dermed intet arbeidsmiljø å ivareta.

11. Ytre miljø

Etter styrets oppfatning driver sameiet ingen aktivitet som i vesentlig grad forurensrer det ytre miljøet.

12. Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 12 fysiske styremøter, 1 beboermøte, 1 ordinær generalforsamling, 1 ekstraordinær generalforsamling og 2 digitale ekstraordinære generalforsamlinger. Alle styremøter har vært beslutningsdyktige og fremmøte har vært bra. Ved behov avholdes det ekstraordinære møter.

Styret bruker Vibbo som styringsverktøy og som kommunikasjon mellom sameierne og styret.

Varamedlemmer kan møte på alle styremøter med tale og forslagsrett.

Styret har utarbeidet branninstruks og lagt oppfølging av det forebyggende arbeidet til AJ Eiendomsforvaltning.

Det har blitt avholdt regelmessige HMS runder, brannsikringsrunder (dette er nå satt bort til AJ Eiendomsforvaltning), samt kontrollrunder i garasjelegget.

Rygge 20. Januar 2024

Anne Torkildsen
Styreleder

Roar Bjørge Karlsen
Nestleder

Per Magne Iversen
Styremedlem

Even Aastorp
Styremedlem

Yasmina Azzaoui
Styremedlem

Oddmund Berntsen
Varamedlem

Sara-Elisabeth Kranz
Varamedlem



Årsregnskap 2023

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 096 120,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold. Med bakgrunn i prosjektet vet vi at det vil komme kostnader, men på grunn av at noe ble gjort i 2023 og usikkerheter med total kostnadsramme er det ikke tatt med i budsjett. Det vil finansieres av låneopptak

Kommunale avgifter i MOSS kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med økning i 2024

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rygge Atrium.

**Lån**

Sameiet Rygge Atrium har lån i OBOS banken, lånet er et annuitetslån med flytende rente. Det er kun utbetalt deler av innvilget lån, det utbetales etter hvert etter behov. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Rygge Atrium

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rygge Atrium som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 MVA
Vedlegg 2	11 av 21	Regnskap.pdf	



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 2

Telefon: +47 23 31 07 20

12 av 21

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

Regnskap.pdf



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 770 898	3 320 683	5 764 000	6 276 000
Andre inntekter	3	141 492	206 706	173 500	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 912 390	3 527 389	5 937 500	6 326 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-20 798	-30 000	-28 000
Styrehonorar		0	-147 500	-200 000	-200 000
Avskrivninger	11	-3 500	-3 500	0	0
Revisjonshonorar	4	-19 125	-19 594	-80 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-202 868	-100 521	-158 000	-158 000
Konsulenthonorar	5	-1 544 787	-320 782	-350 000	-350 000
Drift og vedlikehold	6	-9 540 664	-1 516 085	-13 520 000	-500 000
Forsikringer		-171 963	-130 518	-135 000	-230 000
Kommunale avgifter	7	-787 559	-792 260	-800 000	-1 150 000
Energi/fyring		-350 638	-388 120	-390 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-618 726	-610 200	-610 500	-640 000
Andre driftskostnader	8	-395 074	-244 287	-304 200	-364 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 634 904	-4 294 165	-16 539 700	-3 982 000
DRIFTSRESULTAT		-7 722 514	-766 776	-1060200	2 344 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 268	11 424	12 000	0
Finanskostnader	10	-191 071	0	0	-412 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-177 803	11 424	0	-412 000
ÅRSRESULTAT		-7 900 316	-755 352	-10 590 200	1 932 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-40 544			
Udekket tap		-7 859 772			



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	2 355	5 855
SUM ANLEGGSMIDLER		2 355	5 855
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		34 720	33 092
Kundefordringer		8 473	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 184	66 918
Andre kortsiktige fordringer	12	37 405	0
Driftskonto OBOS-banken		5 810 744	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		39 225	0
Innestående i andre banker		0	729 109
SUM OMLØPSMIDLER		5 957 751	829 119
SUM EIENDELER		5 960 106	834 974
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	40 545
Udekket tap	13	-7 859 772	0
SUM EGENKAPITAL		-7 859 772	40 545
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 958 247	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 958 247	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 274	0
Leverandørgjeld		2 757 115	599 580
Påløpte renter		49 038	0
Påløpte avdrag		10 204	0
Annen kortsiktig gjeld		0	194 850
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 861 631	794 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 960 106	834 974
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Moss, 10.04.2024
Styret i Sameiet Rygge Atrium

Anne Torkildsen /s/

Even Aastorp /s/

Yasmina Azzaoui /s/

Per Magne Iversen
/s/

Roar Bjørge Karlsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 657 564
Felleskostnader	2 120 052
TV, bredbånd Viken	610 200
Garasje	264 600
Felleskostnader	116 984
Felleskostnader	1 498
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 770 898

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Filter	5 000
--------	-------



Forsikringsoppgjør	61 225
Nøkler	10 710
Parkering	52 874
Portåpner	7 000
Strøm	3 991
Øvrige inntekter	693
SUM ANDRE INNTEKTER	141 492

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 125.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 521 696
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 954
BDO AS	-8 137
SUM KONSULENTHONORAR	-1 544 787

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Moss Flis & Betong AS	-8 768 603
Andre kostnader	-247 393
Heiser	-220 454
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 236 450

Drift/vedlikehold bygninger	-18 767
Drift/vedlikehold elektro	-34 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 534
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 039
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 938
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 902
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 333
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 540 664

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann/avløp og renovasjon	-787 559
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-787 559

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 300
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 961
Telefon-/kontormaskiner	-20 166
Vaktmestertjenester	-106 358
Renhold ved firmaer	-182 749
Snørydding	-11 724
Andre fremmede tjenester	-31 922
Kontor- og datarekvisita	-1 951



Trykksaker	-17 348
Andre kontorkostnader	-1 320
Porto	-350
Reisekostnader	-138
Kontingenter	-3 133
Gaver	-550
Bank- og kortgebyr	-5 722
Velferdskostnader	-382
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-395 074

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 950
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 318
SUM FINANSINNTEKTER	13 268

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-132 033
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 038
SUM FINANSKOSTNADER	-191 071

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER****Driftsløsøre/inventar**

Tilgang 2021	21 125
Avskrevet tidligere	-15 270
Avskrevet i år	-3 500
	2 355
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 355

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 500
--------------------------------	---------------

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum leie	30 000
Parkeringsinntekter	7 405
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 405

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger



som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån uten sikkerhet med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-10 968 451
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	10 204
	-10 958 247
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 958 247



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP1078400. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 1503 Selskapsnavn: Sameiet Rygge Atrium

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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