



Årsmøte 2022

Sameiet Lillestrøm Atrium

19. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lillestrøm 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:

19. mai 2022 kl. 18:00, Fellehuset Lillestrøm Atrium.

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 husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lillestrøm Atrium

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2717 Sameiet Lillestrøm Atrium Årsrapport 2021 .pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 153 573

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 153 573

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonny Tjøstheim
 - Kari Mette Haugen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tiberg Pettersen	Solheimsgata 2 B
Styremedlem	Kari Mette Haugen	Solheimsgata 2 A
Styremedlem	Mette Holme Ingeberg	Solheimsgata 2 A
Styremedlem	Hilde Austad Risebrobakken	Salerudveien 1
Styremedlem	Roger Stubberud	Solheimsgata 2 B
Styremedlem	Jonny Tjøstheim	Voldgata 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Lillestrøm Atrium

Sameiet består av 75 seksjoner.

Sameiet Lillestrøm Atrium er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989986104, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Voldgata 2
Voldgata 4 A
Voldgata 6 A
Solheimsgata 2 A
Solheimsgata 2 B
Solheimsgata 2 C

Gårds- og bruksnummer:

81 63

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

Sameiet Lillestrøm Atrium har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er RSM NORGE AS.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har det vært avholdt åtte styremøter, beboermøte ble ikke avholdt pga Covid.

Styret har også behandlet saker som:

Kontakt med offentlige organer.

Kontroll og gjennomgang av avtaler og oppfølging av leverandører.

Ordinære driftssaker
Adgangskontroll, nøkkeladministrasjon

Behandlet henvendelser fra beboere.

Revisjon av vedlikeholdsplaner.

Oppfølging av forsikringsaker.

Oppfølging av vannskader og andre skader

Utleie og oppfølging av felleshuset.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 3 218 419**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 3 575 674**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mer brukt i drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på **kr 354 611** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 1 277 888**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 1 165 500** til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lillestrøm Atrium.

Lån

Sameiet Lillestrøm Atrium har ingen lån

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 2022.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Lillestrøm Atrium

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lillestrøm Atriums årsregnskap som viser et underskudd på kr 354 611. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 03. Mai 2022
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET LILLESTRØM ATRIUM
ORG.NR. 989 986 104, KUNDENR. 2717

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 215 220	2 912 364	3 215 000	3 424 000
Andre inntekter	3	3 199	2 500	3 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 218 419	2 914 864	3 218 000	3 424 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 654	-14 342	-21 478	-21 654
Styrehonorar	5	-153 573	-142 000	-153 573	-153 573
Revisjonshonorar		0	-8 778	-15 142	-15 000
Forretningsførerhonorar		-99 873	-115 608	-110 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-22 196	0	-32 446	-30 000
Kontingenter		0	0	-2 163	0
Drift og vedlikehold	7	-1 412 643	-585 154	-1 005 409	-1 165 500
Forsikringer		-233 787	-172 001	-210 000	-243 000
Kommunale avgifter	8	-736 656	-677 591	-718 393	-758 500
Energi/fyring		-379 636	-189 165	-220 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 212	-248 988	-260 808	-261 000
Andre driftskostnader	9	-262 444	-470 699	-362 819	-359 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 575 674	-2 624 326	-3 112 231	-3 409 777
DRIFTSRESULTAT		-357 255	290 538	105 769	14 223
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 644	3 922	6 000	0
Finanskostnader		0	-82	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 644	3 840	6 000	0
ÅRSRESULTAT		-354 611	294 377	111 769	14 223
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	294 377		
Fra opptjent egenkapital		-354 611	0		

SAMEIET LILLESTRØM ATRIUM

ORG.NR. 989 986 104, KUNDENR. 2717

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 338	12 758
Forskuddsbetalte kostnader		369 318	486 909
Driftskonto OBOS-banken		328 080	0
Sparekonto OBOS-banken		700 588	0
Innestående i andre banker		0	1 327 814
SUM OMLØPSMIDLER		1 404 324	1 827 481
SUM EIENDELER		1 404 324	1 827 481
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		329 580	329 580
Opptjent egenkapital	11	948 307	1 302 918
SUM EGENKAPITAL		1 277 887	1 632 498
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 953	0
Leverandørgjeld		15 716	161 345
Annen kortsiktig gjeld	12	81 767	33 637
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 436	194 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 404 324	1 827 481
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 07.04.2022

Styret i Sameiet Lillestrøm Atrium

Bjørn Tiberg Pettersen/S/

Kari Mette Haugen /S/

Mette Holme Ingeberg/S/

Hilde Austad Risebrobakken/S/ Roger Stubberud/S/

Jonny Tjøstheim/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 612 148
Parkering	390 792
Seksjonert lokale	174 372
Garasje	37 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 215 220

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Portåpner	550
Tilbakeført feil avsetning	149
Leie av felleshus	2 500
SUM ANDRE INNETEKTER	3 199

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 654
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 654

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 153 573.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og julemiddag for kr 6 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 136
Andre konsulenthonorarer	-3 060
SUM KONSULENTHONORAR	-22 196

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-999 786
Drift/vedlikehold VVS	-19 095
Drift/vedlikehold elektro	-79 476
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 595
Drift/vedlikehold heisanlegg	-207 841
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 383
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 092
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 412 643

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-489 426
Renovasjonsavgift	-247 230
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-736 656

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 659
Lyspærer og sikringer	-1 533
Vaktmestertjenester	-63 975
Renhold ved firmaer	-159 984
Andre fremmede tjenester	-103
Trykksaker	-136
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 900
Andre kontorkostnader	-310
Telefon, annet	-3 613
Porto	-10 034
Kontingenter	-2 050

Bank- og kortgebyr	-4 147
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-262 444

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	588
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 056
SUM FINANSINTEKTER	2 644

NOTE: 11**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2021	2020
Andel bolig	- 305 565	256 764
Andel garasje	1 055 872	857 057
Andel næring	198 000	189 097
SUM EGENKAPITAL	948 307	1 302 918

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-105
Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022)	-81 662
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-81 767

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Lillestrøm Delta AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i garasjekjeller. Bruksrett til parkeringsplass er kjøpt i forbindelse med opprinnelig kjøp av seksjonene. Det vises til paragraf 14 i vedtektene.

Nøkler/skilt

Styret har ansvar for systemnøkler (ytterdør). Beboerne kan henvende seg til styret. Nøkler til ytterdører er systemnøkler, og må bestilles av seksjonseier gjennom styret. Nøklerne betales av den enkelte.

Styre har inngått avtale med Romerike Låsservice AS om levering av garasjeport- åpner. De kan bestilles ved henvendelse til styret.

Skilt til ringetavla og postkasser bestilles gjennom styret, og betales av seksjonseier.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1431531. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å

sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 19.05.22

Selskapsnummer: 2717 Selskapsnavn: Sameiet Lillestrøm Atrium

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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.