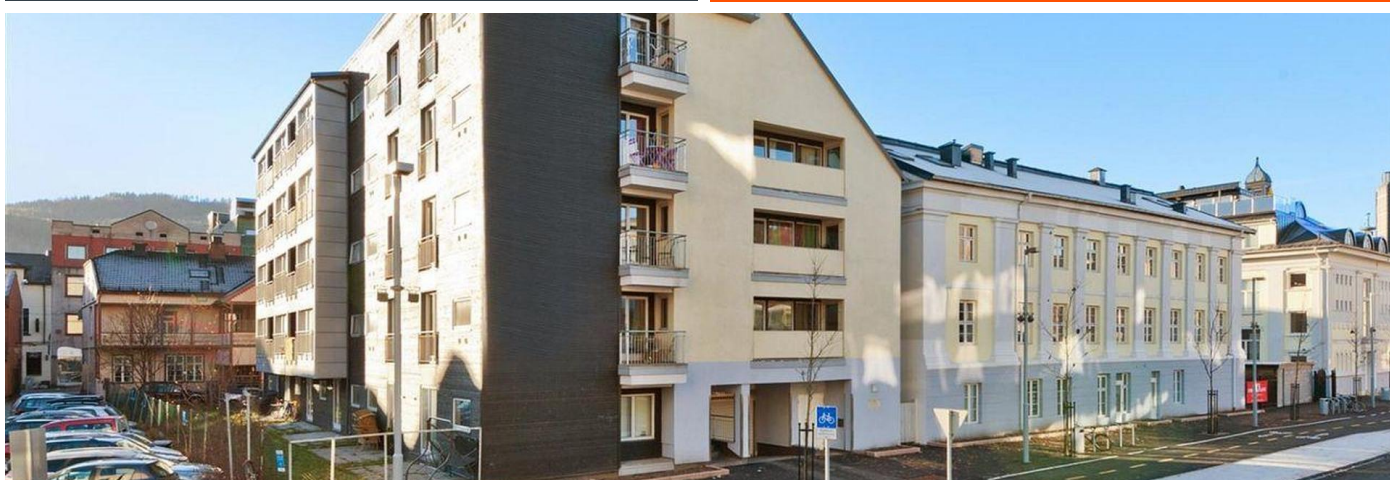




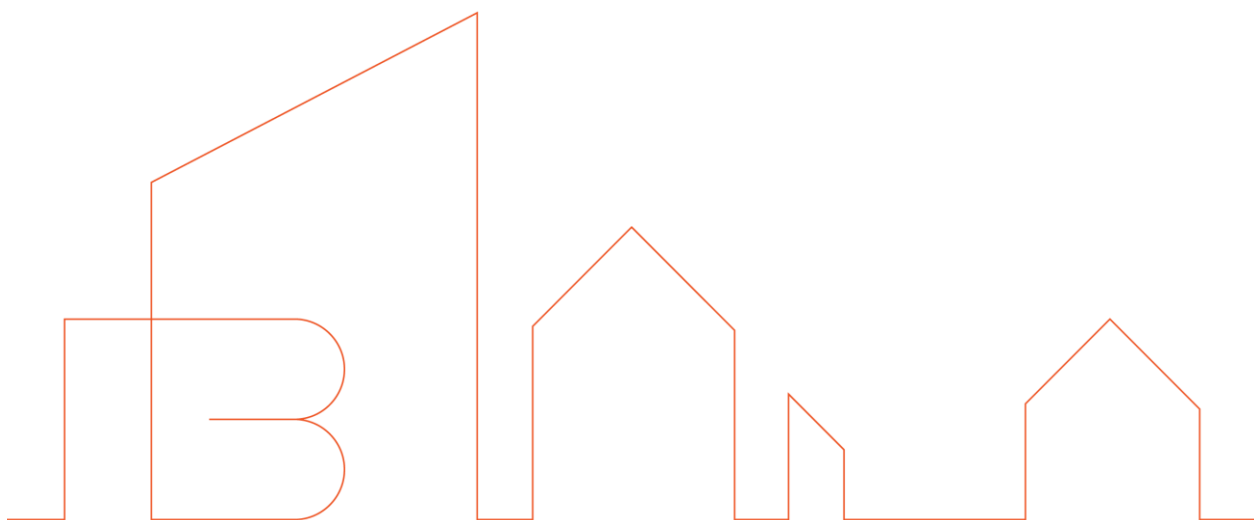
BOALLIANSEN
FORVALTNING

Generalforsamling 10. mai 2021

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap



Bykvartalet Borettslag



Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til andelseierne i Bykvartalet Borettslag

Grunnet Korona-situasjonen ser styret det vanskelig å avholde generalforsamlingen og samtidig overholde myndighetenes anbefalinger om smittevern.

Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å gjennomføre generalforsamlingen uten fysisk oppmøte, ved å benytte en kombinasjon av en digital løsning og papir (for de som ikke er digitale).

Dette vil skje på følgende måte:

1. Innkallingen legges ut på borettslagets hjemmeside og sendes ut på epost. De som ikke har epost eller ønsker å få utsendelser per post, får innkallingen utdelt til sin postkasse.
2. Drøftelsesfasen: For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.
3. Avstemmingsfasen:
 - a. På dette tidspunktet kan ingen forslag til vedtak endres.
 - b. Eierne får tilsendt en sms med en link til en nettside hvor alle forslag til vedtak kan stemmes over.
 - i. Det er kun 1 stemme per andel, men begge eierne får tilsendt en sms. Dere bestemmer selv hvem som avgir stemmer. Hvis begge har stemt, så vil den siste innsendte stemmeavgivningen være gjeldene.
 - ii. Eier du flere andeler, så vil du kun motta 1 SMS og dine andeler vil være oppført i linken du mottar. Dine stemmer vil gjelde for alle andelene, altså eier du to andeler vil dine stemmer multipliseres med to. Ønsker du å avgi ulike stemmeavgivning på de to andelene, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.
 - iii. **Har du ikke en smart-telefon og ønsker å få tilsendt en stemmeseddel**, gi beskjed til styret på telefon 90 83 15 43 eller til Boalliansen Forvaltning 453 70 271
 - iv. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til styrets mail styret@bykvartalet.net, med kopi til regnskap1@boalliansen.no ifm. drøftelsesfasen med din kontaktinformasjon, slik at du blir oppført på utsendelseslisten og får tilsendt en sms. Er du allerede en eier og det skal avgis ulik stemmeavgivning på egen andel og den du har fullmakt til, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: styret@bykvartalet.net innen **søndag 02.05.2021 kl. 23.59**

OBS! Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside www.bykvartalet.net, og senest innen **tirsdag 04.05.2021 kl. 23.59**.

Det blir så mulighet for å stille nye spørsmål med frist **onsdag 05.05.2021 kl. 23.59**. Styret vil så svare på disse via nyhetssaken på hjemmesiden, senest innen **fredag 07.05.2021 kl. 13.00**. Nyhetssaken vil i tillegg bli sendt ut på epost.

Generalforsamlingen åpnes for avstemming **fredag 07.05.2021**, dere vil motta en sms med en link. Dere som har gitt beskjed om at de ønsker stemmeseddelen per post vil få svarskjemaet utdelt i postkassen.

Avstemmingen avsluttes **mandag 10.05.2021 kl. 13.00**. For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt og leverer stemmeskjemaet i postkassen, så må denne vedlegges stemmeseddelen.

Generalforsamlingen avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll **mandag 10.05.2021 kl. 18.00**.

Kontakt oss på styret@bykvartalet.no eller per telefon på 90 80 15 43 om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen
Styret i Bykvartalet Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BYKVARTALET BORETTSLAG

**Dato: 02.-10.05 2021 kl. 18:00 Uten
fysisk oppmøte**

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder. Styreleder, Trude Bjørlykke Hansen, foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Ole Christian Overåsberget.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder). Styret foreslår at seksjonseier Lasse Henriksen undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2020 tas til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1.741.740,- godkjennes.
Resultatet føres mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 125 000,- (inkl. ekstern styreleder) for perioden fra ordinær generalforsamling i 2020 til ordinær generalforsamling i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2021 godkjennes

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 2 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 5 medlemmer til styret for to år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen 28. april 2021

Trude Bjørlykke Hansen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2020 og forslag til budsjett 2021
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag
- Valgkomiteens innstilling
- Fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2020 FOR BYKVARTALET BORETTSLAG

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av andeler.

Bykvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 990 298 394, og ligger i Drammen kommune med følgende adresse:

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 110/540.

Første innflytting skjedde i 2006.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Trude B. Hansen	2020	2
Styremedlem	Ole C. Overåsberget	2020	1
Styremedlem	Fredrik W. Beck (leil. 42)	2020	2
Varamedlem	Joakim Hvalby (leil 07)	2020	1
Varamedlem	Asbjørn Palmesen (leie)	2020	1

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Styret har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter, hvor mer enn 90 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

1. Bruksrett til bakgården og samarbeid med St. Halvard borettslag/sameie
2. 2 ganger strømstans i blokken
3. Hasjrøyking
4. Innbrudd
5. Ryddedugnad, søppel og rot i fellesområder
6. IN ordning
7. Økonomi
8. Callingsystem klart for utskiftning
9. Vannlekkasje x 2
10. Vedlikeholdsbehov
11. HMS – heis og brannetavle sammenkobling
12. Nye lysarmatur med LED-teknologi kjelleren
13. Hærverk
14. TV og internett
15. Vedlikehold av inngangspartiet

16. Årlig serviceavtale med fjernvarme
17. Bytte av ødelagte vinduer
18. Gitterport mellom blokkene
19. Beboersaker

4. ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Borettslaget har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått har vi utført våre HMS-plikter og bl.a. utbedret merknad fra brannkontroll om å koble heis til branntavle slik vi ifølge forskriftene er pålagt.

6. BORETTSLAGETS FORSIKRING

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i IF forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte andelseier.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

RESULTAT 2020:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr 1.741.740,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

Når beboere har betalt IN-innbetalinger oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lånet nedbetales.

Uten reduksjon restansvar utgjør driftsresultatet kr 2.635.593,- og samlet resultat kr 1.729.167,-. Dette er kr 322.623,- bedre enn budsjettet, som i hovedsak skyldes lavere forbruk på fjernvarme og renter lån enn budsjettet.

I perioden har ikke borettslaget hatt noen spesielle større anskaffelser som ikke følger av borettslagets løpende avtaler og ordinære drift.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 3.507.987,- per 31.12.20 (se note 9).

BUDSJETT:

Budsjettet for 2021 er behandlet av styret.

Det er budsjettert med et overskudd med kr 910.776,-.

Felleskostnadene økte med 10% fra 1. januar 2020. I tillegg vil kostnader som fordeles etter eierbrøk økes med 10% fra og med 1. juni 2021.

Kommunale avgifter: Det er lagt opp til en økning med 3% i 2021 på renovasjon og vann/avløp iht. kommunens økonomiplan.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Finanskostnader: Nedbetalingsplanen per november 2020 er lagt til grunn ved budsjettering.

Avdrag på lån blir ikke ført i resultatregnskapet, men føres direkte i balansen. Forventet overskudd vil derfor måtte dekke borettslagets kostnader til avdrag på lån med kr 1.171.830,-.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen, den 28. april 2021

I styret for Bykvartalet Borettslag

Trude Bjørlykke Hansen
(styreleder)

Fredrik Andre Wie Bech
Styremedlem

Ole Christian overåsberget
Styremedlem

Saker styret har jobbet med siden forrige årsmøte

BYKVARTALET BORETTSLAG

c/o Boalliansen Forvaltning AS
Nedre Storgt. 42
3015 DRAMMEN
Org.nr. 990 298 394

1. Bruksrett til bakgården og samarbeid med

St. Halvard borettslag/sameie

Bykvartalet har ifølge de tinglyste dokumentene i kartverket bruksrett til bakgården, sammen med St. Halvard Borettslag/Sameie. Dette innebærer bl.a. at vårt borettslag skal dekke 1/3 av kostnadene ved drift og vedlikehold. En utfordring har vært at denne bruksretten har vært uklart formulert når det gjelder hvordan kostnader skal fordeles og hvilket område i bakgården bruksretten faktisk gjelder. Dette har ført til at samarbeidet mellom oss også har vært preget av uklarhet. Og uten et godt samarbeid der vi i felleskap bestemmer hvordan bakgården skal se ut har ikke Bykvartalet vært villig til å dekke kostnader av drift/vedlikehold vi ikke har vært med på å bestemme eller hatt tilgang til bruk av. Bykvartalets beboere har ikke tidligere hatt tilgang til bakgården i praksis, da porten inn til bakgården har hatt en systemlås vårt borettslag ikke har nøkler til. Dette ble løst ved at alle andelseiere i Bykvartalet nå kan få kjøpe en elektronisk brikke til porten. **Er du interessert i en slik brikke ta kontakt med styret.** Vi har nå en god dialog med styret i St. Halvard, og har fått på plass en grunnleggende samarbeidsavtale med intensjon å gjøre samarbeidet om bakgården enklere.

2. 2 ganger strømstans i blokka

To ganger i fjor opplevde vi full strømstans i blokka. Det har vært et «mysterium» vi har prøvd og finne ut av. Våre elektrikere fant ikke svar på hvorfor dette skjedde. Styret satte derfor i gang noen tiltak for å prøve å finne ut av det. Vi har hatt samarbeidsmøte med St. Halvards elektrikere, Høvik Eiendoms elektriker (de som drifter garasjeanlegget) og vår egen elektriker, med befarings i tavlerommet. Bykvartalet hadde en hypotese om at strømmen vår på en eller annen måte hang sammen med strømmen til St. Halvard borettslag og sameie. Men dette var det uklarheter rundt, og evt. om det kunne påvirke strømtilgangen i blokka hvis f.eks. St. Halvard tok strømmen hos seg i forbindelse med for vedlikehold. Dette fikk vi i første gang ikke støtte for av våre naboer. Vi inviterte derfor Glitre Energi for å hjelpe oss med å finne ut av saken. Glitre har ansvar for strømmen inn til selve blokka, mens vi selv har ansvar for strømmen fra husveggen og inn i bygningen. Glitre kunne bekrefte at vår hypotese var riktig. Vi fant ut at det er en sammenheng, og at tydeligere merking og dokumentasjon i tavlerommet er viktig å få på plass for fremtiden. Vi tror at strømstans kan ha skjedd fordi feil hovedsikring i tavlerommet har blitt tatt ved vedlikeholdsarbeid i nabosameiet. Vi tror dermed at mysteriet er løst.

3. Plagsom røyk fra hasj/marihuana

Ifølge husordensregler skal vår livsførsel ikke være til plage for andre i borettslaget. Dessverre har vi fått mange klager fra beboere om at det har foregått plagsom røyking av hasj/marihuana. Røyk har kommet inn soveromsvinduer og det har vært plagsom lukt i fellesarealer som har seget inn i stuene til folk. Plagene har blitt opplevd så store at vi ble nødt til å gjøre tiltak. Vi opprettet derfor kontakt med politiet da generelle varsler til andelseiere ikke førte til bedring. Vi melder heretter all ulovlig adferd som er til plage for andre til politiet fortløpende. Styret sendt også ut varsler om brudd på husordensregler og felles meldinger til alle andelseiere om at slik adferd har vi null-toleranse for. Vi håper at problemet har løst seg, men ber om at dere fortsatt melder fra til styret hvis dette ikke er tilfelle.

4. Innbrudd

Borettslaget ligger dessverre litt utsatt til, sentralt og rett ved jernbanestasjonen i Drammen. Vi har hatt utfordringer med at beboere opplever at uvedkommende har tatt seg inn i bygget. Vi har også ved to anledninger hatt innbrudd i fellesområdene, der postkasser har vært brutt opp og dørene til bodene har vært brutt opp og ødelagte. Vi vet ikke hvem som står bak dette. Det er derfor svært viktig at alle er observante og ringer politiet hvis dere opplever at det er folk som ikke har noe i bygget å gjøre. Pass også på at ytterdøren smekker seg i lås før du går, og at du aldri slipper inn folk du ikke kjenner. På grunn av dette valgte vi også å fjerne den automatiske døråpneren, slik at ikke

døren blir stående åpen unødig lenge etter at du har låst deg inn (vi vurderer videoovervåkning, se forslag i saksliste til generalforsamlingen).

5. Ryddedugnad, søppel og rot i fellesområder

Husk at du ikke kan sette fra deg noe i fellesarealene. Det gjelder for alle fellesområdene som rømningsbalkong på taket eller i gangene. Dette er også en brannforskrift vi er pålagt å forholde oss til. Det er heller ikke lov å sette fra seg møbler eller annet fra flytting verken i søppelrom eller noe annet sted. **Du MÅ selv sørge for å kvitte deg med søppel som ikke betegnes som normalt daglig avfall.** Dette har vært et problem for borettslaget. Styret har måtte bruke andelseiernes penger på å leie inn hjelp til å rydde felleslokaler for søppel og rot. Vi hadde en ryddedugnad i høst med bortkjøring av søppel og rot. Dette skulle være helt nødvendig og bidrar til økte felleskostnader.

Vaktmester bruker også tid hver uke på å rydde etter beboere i søppelrommet. Poser skal ALLTID oppi dukene, og oppi RETT dunk. Pappkasser skal ALLTID TRÅKKES FLATE slik at alle får plass til sin søppel. Vi betaler vaktmester for å gjøre dette og dette vil også bidra til unødige økte felleskostnader. Hvis alle rydder etter seg, blir det et hyggeligere sted å bo for alle.

6. IN ordning

På årsmøtet i fjor ble det vedtatt å inngå avtale om at den enkelte andelseier kan betale ned sin del av fellesgjelden individuelt. Det tok litt tid å få alle avtaler på plass mellom borettslaget og banken, forretningsførerens vår Boalliansen Forvaltning hjalp oss med dette. Ordningen er nå iverksatt. Per i dag er det 3 andelseiere som har benyttet seg av ordningen.

7. Økonomi

Bykvartalet ble bygget i 2006. Det betyr at vi så smått begynner å se at det er behov for vedlikehold (dette kommer vi tilbake til i punkt 10 og 15). Budsjettet for 2021 ble på generalforsamlingen i fjor vedtatt med underskudd. Årsaken var at det i forbindelse med refinansiering av felleslån ble frigjort en del egenkapital som gjennom underskuddet skulle gå tilbake til eierne. Dette var ment kun midlertidig. Tiden er nå inne for å øke felleskostnadene igjen gradvis til vi har et budsjett i balanse og deretter kan vi begynne å bygge opp et vedlikeholdsfond for framtiden. Selve effekten av refinansieringen så dere på fakturaen fra januar 2021. Derfor ble summen lavere, selv om vi også økte den delen på fakturaen som vi kaller felleskostnader og som skal dekke drift og løpende vedlikehold med 10 %. Vi vil fortsette å øke felleskostnadene med 10 % fra juli i år, og deretter med 10 % fra januar 2022, og med nye 10% fra juli 2022, til vi har et budsjett i balanse. Økonomien er ellers ok.

8. Callingsystem klart for utskiftning

Vi har hatt få midler til vedlikehold i år. Callingsystemet har vi varslet er klart for utskiftning. Det er ikke lenger mulig å få reparert det vi har, og vi får heller ikke tak i deler. Vi har innhentet tilbud fra flere leverandører og har landet på at vi vil velge en enkel men bra løsning, der hver enkelt andelseier kan velge å få montert videokamera som tillegg. Tillegget vil faktureres den enkelte andelseier som ønsker dette.

9. Vannlekkasje x 2

Det har vært to store vannlekkasjer i borettslaget i 2020. Den ene ble forårsaket av et tett sluk, noe som påførte skader i alt 3 leiligheter. Dette ble en forsikringssak og skadene er utbedret.

Den andre lekkasjen skjedde ved ekstremt store nedbørsmengder i julen. Det førte til vanninntrengning i kjelleren. Vannet har blitt tørket opp og vi vurderer om det er mulig å gjøre tiltak for å hindre at dette skjer igjen. Det er dessverre et problem i kjellere som ligger under elveleiet i Drammen, og som ikke er så enkelt å finne gode løsninger på.

10. Vedlikeholdsbehov

Bygget ble oppført i 2006 og er nå ca. 15 år gammelt. Det begynner å bli behov for vedlikehold. Vi benyttet oss av vårt tilbud hos IF Forsikring som tilbyr gratis bygningssjekk med Anticimex, der vi får

en tilstandsrapport når det gjelder behov for vedlikehold. Denne vil også danne et godt grunnlag for utarbeidelse av en mer omfattende vedlikeholdsplan for bygget de neste 10-15 årene. Heldigvis er det ingen akutte problemer ifølge rapporten. Men det er likevel en del ting vi bør ta tak i. For å kunne sette i gang med større vedlikeholdsarbeid må vi bygge opp et vedlikeholdsfond for å kunne finansiere det. Budsjettet har ikke rom for større vedlikeholdsprosjekter pr. i dag. Så dette er noe vi må ta høyde for etter hvert. Vi vil i 2021 jobbe videre med å utarbeide en vedlikeholdsplan der vi også får et kostnadsbilde med en finansieringsplan som strekker seg noen år fram i tid. Slik vil vi få god kontroll.

Rapporten fra Anticimex kan du finne på nettsiden vår – NB: Du må være logget inn for å få tilgang: <https://www.bykvartalet.net/?page=nyheter&cid=35>

11. HMS – heis og branntavle

Etter brannkontroll ble vi pålagt å koble heisen opp mot branntavle, slik at heisen automatisk går ned til 1. etasje og stanse ved en evt. brann. Dette er et lovpålagt krav til brannsikkerhet.

12. Nye lysarmatur med LED-teknologi kjelleren

Lysarmaturene i kjelleren var i ferd med å gå i «oppløsning» og er nå byttet til moderne LED-armatur. De er også flyttet slik at vi ikke er avhengig av å få tilgang til andelseieres boder for å kunne reparere eller bytte lysarmatur. Det er også byttet ut lysarmatur ved heisen i 1. etasje.

13. Hærverk

Borettslaget har byttet en dør på grunn av hærverk. Det har også blitt gjort hærverk på dørhåndtak og låser i kjelleren, samt at postkassene fikk hard medfart. Dette ble dessverre ikke dekket av forsikringen.

14. TV og internett

Vi jobber med å finne bedre løsninger for bredbånd og TV og innhenter i disse dager tilbud fra flere aktører. Vi kommer tilbake med mer info om saken så snart vi har dette på plass. Vi prøver å finne en mer fleksibel løsning, der de som for eksempel ikke ønsker en TV pakke slipper å betale for dette, men kan i stedet kan bestilles ekstra for de som ønsker.

15. Vedlikehold av inngangspartiet

Det ser ganske rufsete ut i inngangspartiet. Vi er i gang med innhenting av tilbud og har satt av midler til å fikse dette nå i vår.

16. Årlig serviceavtale med fjernvarme

For å sørge for ivaretagelse og optimalisert drift av fjernvarmeanlegget vårt (radiatorer og varmtvann) har vi nylig inngått en serviceavtale med årlig sjekk av anlegget med Snersrud og Pedersen AS fra Asker.

17. Bytte av ødelagte vinduer

Vi har byttet 3 punkterte/ødelagte vinduer i år.

18. Gitterport mellom blokkene

Vi har sett litt på alternativer når det gjelder å stenge av åpningen mellom de to blokkene, ut mot jernbanestasjonen. Planke-gitteret som er der i dag ikke er solid nok. Vi ønsker ingen port som kan åpnes og lukkes der, da dette kan føre til uønsket trafikk og gjøre det lettere for uvedkommende å komme inn i bakgården. Hvis du ønsker tilgang til bakgården så ta kontakt med styre. Du kan kjøpe en elektronisk brikke som gir tilgang gjennom hovedporten. Den koster kr. 300,- pr. stk.

19. Beboersaker

Vi har behandlet en rekke beboersaker i løpet av året: Klage på hasjrøyklukt, hærverk, lekkasjer, spørsmål i forbindelse med diverse byggeprosjekter i nærheten, mm.

RESULTATREGNSKAP

Bykvartalet Borettslag

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
Inntekter felleskostnader	1	5 306 628	5 296 510	5 305 140	8 630	4 463 900
3600 Innkrevde felleskostnader eks ved		1 939 380	1 939 769	1 939 380	-389	2 239 984
3602 Felleskostnader andel renter lån		783 312	1 073 072	1 081 440	8 368	678 766
3603 Innkrevd andel fjernvarme		374 808	374 882	373 320	-1 562	373 320
3604 Felleskostnader andel avdrag lån		2 209 128	1 896 214	1 911 000	14 786	1 171 830
3605 Nedskrivning IN gjeld		0	12 573	0	-12 573	0
Andre inntekter	2	0	390	0	-390	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt		0	390	0	-390	0
Sum driftsinntekter		5 306 628	5 296 900	5 305 140	8 240	4 463 900
Lønn og personalkostnader	3	153 962	152 946	217 520	64 574	174 573
5000 Lønn til ansatte		49 050	16 650	72 000	55 350	25 000
5092 Feriepenger		5 886	1 998	8 640	6 642	3 000
5330 Styrehonorar		80 000	120 000	110 000	-10 000	125 000
5400 Arbeidsgiveravgift		18 196	14 017	25 662	11 645	21 150
5405 Arb.giv.avg av pål. feriepenger		830	282	1 218	936	423
Driftskostnader	3	2 339 284	2 294 388	2 401 640	107 252	2 324 285
6200 Elektrisitet		68 772	41 337	57 700	16 363	50 000
6230 Fjernvarme		425 768	270 549	440 300	169 751	295 100
6320 Renovasjonsavgift		179 083	184 465	186 200	1 735	190 000
6321 Vann- og avløpsavgift		356 493	371 531	372 900	1 370	412 200
6360 Renhold		0	48 789	0	-48 789	55 000
6370 Vaktmestertjenester		48 825	54 664	48 600	-6 064	55 000
6380 Heistelefonkostnader		5 588	3 875	3 200	-675	4 000
6510 Verktøy og redskaper		0	0	5 000	5 000	2 500
6550 Driftsmateriale		0	4 059	2 500	-1 559	5 000
6701 Honorar revisjon		0	27 970	5 800	-22 170	10 000
6705 Forretningsførerhonorar		75 000	77 250	77 250	0	63 160
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		10 240	4 757	9 000	4 244	7 000
6725 Honorar for juridisk bistand, fradra		12 188	11 484	0	-11 484	0
6810 Data/EDB kostnad		18 725	22 188	19 490	-2 698	19 525
6815 Internett / TV		248 799	261 800	256 000	-5 800	200 000
6940 Porto		298	78	500	422	500
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		0	0	500	500	1 000
7395 Velferdskostnader		0	0	1 000	1 000	1 000
7500 Forsikringspremie		73 881	82 587	79 600	-2 987	90 000
7501 Premie sikringsfond		0	0	0	0	5 000
7710 Generalforsamlinger		0	0	1 000	1 000	1 000
7740 Øres avrundning		61	36	0	-36	0
7750 Eiendoms- og festeavgift		808 170	821 419	831 600	10 181	854 300
7770 Bank- og kortgebyr		5 237	3 015	3 500	485	3 000
7771 Fakturagebyr		608	1 062	0	-1 062	0
7772 Andre gebyrer		165	0	0	0	0
7799 Rydding i reskontro		0	1 476	0	-1 476	0
7831 Endring i avsetning tap på fordring		1 384	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	138 599	201 399	201 000	-399	378 500
6600 Reparasjon og vedlikehold bygnin		77 273	92 598	90 000	-2 598	100 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		6 334	12 269	0	-12 269	10 000
6602 Drift/vedlikehold elektro		539	35 997	10 000	-25 997	125 000
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		0	0	20 000	20 000	70 000
6604 Drift/vedlikehold heisanlegg		37 479	32 246	23 800	-8 446	15 000
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		6 975	8 290	7 200	-1 090	8 500
6613 Periodisk vedlikehold		0	0	50 000	50 000	50 000
6614 Egenandel forsikring		10 000	20 000	0	-20 000	0
Sum driftskostnader		2 631 846	2 648 734	2 820 160	171 426	2 877 358
Driftsresultat		2 674 782	2 648 166	2 484 980	-163 186	1 586 542
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		1 576	6 066	3 000	-3 066	3 000
8050 Annen renteinntekt		1 044	108	3 000	2 892	3 000
8051 Renteinntekter bank		532	5 958	0	-5 958	0
Annen finansinntekt		1 190	-1 610	0	1 610	0
8070 Annen finansinntekt		1 190	-1 610	0	1 610	0
Annen rentekostnad		873 474	901 225	1 081 436	180 211	678 766
8151 Renter lån		873 474	901 225	1 081 436	180 211	678 766
Annen finanskostnad		4 864	9 657	0	-9 657	0
8170 Annen finanskostnad		4 864	9 657	0	-9 657	0
Resultat av finansposter	5	-875 573	-906 426	-1 078 436	-172 010	-675 766
Ordinært resultat før skattekostnad		1 799 210	1 741 740	1 406 544	-335 196	910 776
Ordinært resultat		1 799 210	1 741 740	1 406 544	-335 196	910 776
Årsresultat	9	1 799 210	1 741 740	1 406 544	-335 196	910 776

BALANSE

Bykvartalet Borettslag

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	61 237 287	61 237 287
1160 Boliger inklusive tomter		61 237 287	61 237 287
Sum varige driftsmidler		61 237 287	61 237 287
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		61 237 287	61 237 287
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	1 522 987	90 148
1500 Kundefordringer		1 524 372	91 532
1580 Avsetning tap på fordringer		-1 384	-1 384
Andre kortsiktige fordringer	7	108 812	93 676
1561 Forskuttering forsikringssaker		6 920	6 920
1570 Andre kortsiktige fordringer		0	-6 886
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		101 892	93 642
Sum fordringer	9	1 631 799	183 823
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 184 439	1 461 401
1920 Bankinnskudd HB (94930593677)		560 006	369 062
1921 Sparekonti HB (94930593693)		1 537 937	1 010 102
1922 Bankinnskudd Sparebanken Øst (22202500)		29 649	30 751
1923 Driftskonto DnB (15038398692)		56 838	44 597
1950 Bankinnskudd for skattetrekk (9493059368)		8	6 890
Sum omløpsmidler	9	3 816 238	1 645 225
Sum eiendeler		65 053 525	62 882 512

BALANSE

Bykvartalet Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		18 327 365	16 585 625
2031 Andelsinnskudd		270 000	270 000
2050 Annen egenkapital		18 057 365	16 315 625
Sum opptjent egenkapital		18 327 365	16 585 625
Sum egenkapital	9	18 327 365	16 585 625
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	46 417 909	46 113 688
2240 Pantelån HB		42 863 690	46 113 688
2249 Innfrielse av IN-lån		3 554 219	0
Sum annen langsiktig gjeld		46 417 909	46 113 688
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		179 527	37 301
2400 Leverandørgjeld		179 527	37 301
Skyldig offentlige avgifter		289	1 701
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		7	871
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		282	830
Annen kortsiktig gjeld	11	128 435	144 196
2900 Forskudd fra kunder		12 134	0
2940 Skyldige feriepenger		1 998	5 886
2950 Påløpt rente		114 303	137 860
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		0	450
Sum kortsiktig gjeld	9	308 251	183 198
Sum gjeld		46 726 159	46 296 886
Sum egenkapital og gjeld		65 053 525	62 882 512

Drammen, 28.04.2021
Styret i Bykvartalet Borettslag

Trude Kristin Bjørlykke Hansen /s/
styreleder

Ole Christian Overåsberget /s/
styremedlem

Fredrik Andre Wie Bech /s/
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 36 måneders uteblitte felleskostnader.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «15 Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder bestilling av nøkkel til beboere.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2019-2020. Borettslaget har hatt en ansatt på timebasis som utførte renholdstjenester fram til sommer. Borettslaget er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 27 970.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 201 399,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*), som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

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

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 4 456,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 910 882,-, hvorav kr 901 225,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Eiendom	År 2020
1160 Boliger inklusive tomter	61 237 287
	61 237 287

Tomten er festet.

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

NOTE 7 FORDRINGER

Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør 15 238,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på kr 1 539 610,-. Tar vi hensyn til at kr 1 385 457 gjelder faktura for IN lån, er reelle restanser kr 154 153 per desember.
Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/Internett, fordelsprogram og Intranett.
Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 1 384,-, disse er avsatt til tap i fjor.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har kr 2 184 439,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1920	Driftskonto Handelsbanken	9490.06.26376	560 006	369 062
1921	Sparekonti Handelsbanken	9490.06.26384	1 537 937	1 010 102
1922	Driftskonto DnB	1503.83.98692	29 649	30 751
1923	Driftskonto DnB	1503.83.98692	56 838	44 597
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	990.06.26368	8	6 890
			2 184 439	1 461 401

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Andels- og egenkapitalen utgjør 18 327 365,- korrigert for faktisk resultat 2020 .

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Andelskapital (innskutt EK)	270 000	270 000
Inngående balanse	16 315 625	14 516 416
Fra årets resultat	1 741 740	1 799 210
Faktisk egenkapital hittil år	18 327 365	16 585 626

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 3 507 987,- per 31.12.2020.

	2020	2019
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	1 529 907	90 182
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	101 892	93 642
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 184 439	1 461 401
Sum omløpsmidler	3 816 238	1 645 225
Leverandørgjeld	-179 527	-37 301
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	-289	-1 701
Annen kortsiktig gjeld	-128 435	-144 196
Disponible midler	3 507 987	1 462 026

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Kredittgiver; Handelsbanken.
Saksnr.; 5103.99254
Kredittbeløp: 46.113.688,-
Låneform: Anniutet
Nominell rente: 1,60 %
Løpetid: 29 år
Innfrielsesdato: 01.11.2049

Borettslaget har refinansiert sitt lån i Handelsbanken i november 2019.
Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

	Handelsbanken 9493.70.38350
Opprinnelig lånebeløp	46 113 688
Lånesaldo 01.01.	46 113 688
Avdrag i perioden	3 249 998
Lånesaldo 31.12	42 863 690
Saldo 5 år frem i tid	36 814 181
Andelssaldo 01.01	0
Innbetalt IN i perioden	3 541 646
Nedskrevet andelssaldo i perioden	12 573
Andelssaldo 31.12	3 554 219
Sum pantegjeld for lån	46 417 909

Det ble i november 2020 inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), jfr. årsmøtevedtaket i fjor. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2020.
- 26 Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
- 27 Skyldige offentlige avgifter: Gjelder påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; skyldige feriepenger, forskudd fra beboere, påløpte renter lån.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bykvartalet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bykvartalet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Frode Ludvigsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-30 01:04:48Z



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>

6. INNKOMNE FORSLAG

Innspill fra Mathias Dalstrøm

Det er ønskelig med mer/oftere informasjon om hvilke saker styret jobber med.

Kommentar fra styret:

Vi tar innspillet til etterretning og vil forsøke å imøtekomme ønsket. Vi ser for oss et nyhetsbrev ca. 4-6 ganger pr. år, og at vi fortløpende legger ut og informerer om større saker som vi har jobbet med på nyhetssiden til www.bykvartalet.net.

Sak 6.1 Videoovervåkning

Det har skjedd hendelser som innbrudd og hæverk på Borettslagets eiendom. Vi har fått inn spørsmål fra flere andelseiere om videoovervåkning kan være en forebyggende løsning. Vi vil derfor legge saken fram for generalforsamlingen for å finne ut om dette er noe andelseierne ønsker. Les mer om personvern og mulige løsninger i vedlegg til saken.

Styrets forslag til vedtak – krever 2/3 flertall:

Videoovervåkning av inngangsdør, boddører og inngangsdør fra garasjekjelleren vedtas i henhold til datatilsynets retningslinjer.

Sak 6.2 Antall varamedlemmer som skal velges til styret

Ifølge vedtektene skal et styre bestå av følgende:

§8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med hver sitt varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret foreslår at styret skal ha minst 2 varamedlemmer, da det kan være vanskelig å få med flere og at vi ikke ser behov for at hvert eneste styremedlem trenger en vara.

Styrets forslag til endring av vedtekter §8-1 Styret, (1) – krever 2/3 flertall:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to styremedlemmer og minst to varamedlemmer.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Valgkomiteen, som også er styret, har følgende innstilling:

Det sittende styret:

- Styrets leder, Trude Bjørlykke Hansen (ett år igjen)
- Styremedlem, Ole Christian Overåsberget (på valg)
- Styremedlem, Fredrik Wie Beck (ett år igjen)
- Varamedlem, Joakim Hvalby (på valg)
- Varamedlem, Asbjørn Palmesen (på valg)

Fredrik Wie Beck trekker seg som styremedlem på grunn av arbeidssituasjon som gir lite stabilitet.

Valgkomiteens innstilling:

- Styremedlem, Ole Christian Overåsberget, velges for to år
- Styremedlem, Joakim Hvalby, velges for to år
- Styremedlem, Lasse Henriksen, velges for to år
- Varamedlem, Fredrik Wie Beck, velges for ett år
- Varamedlem, Mathias Dahlstrøm, velges for ett år

Vi hadde problemer med å finne flere vara-kandidater og mener at det holder med to. Vi ber om at dette vedtas av generalforsamlingen, som foreslått vedtektsendring.

Ole Christian Overåsberget, innstilt som styremedlem (bor ikke i borettslaget)

Ole Christian har eid og bodd i 2 leiligheter på ST. Han tok over som styreleder ved å kalle inn til ekstraordinært general forsamling i 2016. Dette var for å rydde opp i økonomi og miljø. Ole Christian er teknisk og kjenner bygget veldig godt, noe som er en stor fordel for et styre. Han jobber til daglig som systemansvarlig i et konsern, og har lang erfaring med økonomi og ledelse. Ole Christian elsker ellers sentrumslivet, men familielivet med kone og to små barn gjorde det naturlig å flyttet fra borettslaget i 2019.

Joakim Hvalby, innstilt som styremedlem (leil. H0108)

Joakim er 32 år gammel og har bodd i Bykvartalet i 3,5 år. Han har vært vararepresentant for styret siden 2018 og er engasert og interessert i å ivareta andelseierne i borettslagets interesser. Joakim er født og oppvokst i Drammen, og godt kjent i vårt lokalmiljø. Han jobber ellers til daglig med informasjonssikkerhet.

Lasse Henriksen, innstilt som styremedlem (leil. H0111)

Har jobbet i privat og offentlig sikkerhetssektor i omtrentlig 9 år. Har lederutdanning fra Forsvaret. Vært med på å grunnlegge og stifte Drammen Amerikanske fotballklubb (Drammen Warriors). Startet opp og driftet forskjellige organisasjoner i eSport (elektronisk sport), med spiller og sponsoransvar.

Lasse ønsker bl.a. å bidra til:

- Sunn drift av borettslaget
- Et godt og trygt bomiljø og felleskap
- Ivaretagelse av andelseierne sine interesser
- Muligheter for å endre på aldersgrensen ved kjøp av bolig
- Vedlikehold av bygningsmassen
- Støtte andelseiernes interesser når Bane NOR og VY skal pusse opp stasjonen
- Samarbeid med nabosameiet St. Halvard borettsleg/sameie

Mathias Dahlstrøm, innstilt som varamedlem (leil. H0312)

Arbeider fast i Telia sine Oslo-butikker med mobil og fastnett. Driver også et eget selskap ved siden av for freelance filmproduksjon og webutvikling. Studerer for øyeblikket IT, Informasjonsbehandling ved NTNU ved siden av arbeidet, og har tidligere levert masteroppgave i Filmproduksjon ved NTNU.

Under studietiden har han deltatt i ulike frivillige organisasjoner, og både vært styreleder, styremedlem og rapportert til styret som Salgssjef. Han bor og trives i tredje etasje i Bykvartalet, og har bodd der siden høsten 2018.

Fredrik Wie Beck, innstilt som varamedlem (leil. H0411)

Fredrik er 30 år og jobber med IT teknisk support i Wennstrom-net. Fredrik har vært styremedlem i Bykvartalet det siste året. Han kommer fra Bøler Øst i Oslo der han er født og oppvokst. Gikk idrettslinjen på videregående. Deretter rett ut i jobb innen salg. Etter hvert har Fredrik beveget seg videre til bedre egnet jobb innen drivstoffbransjen, der han trives godt. Har også jobbet med poker og hatt vikariat på DFDS sitt casino som pokeransvarlig. Fredrik er opptatt av at borettslaget skal være bra sted å bo.

Vedlegg til sak 6.2 - Videoovervåkning

Vi ønsker alle et trygt bomiljø i Bykvartalet Borettslag. Det har de siste årene vært hendelser i borettslaget som hæverk og innbrudd.

Heldigvis har det hittil kun vært mindre alvorlige hendelser. Vi har også fått meldinger om at uvedkommende som ikke har tilhørighet i blokka har blitt observert av beboere. Andelseiere har kommet med forespørsel om videoovervåkning kan være til hjelp.

Derfor ønsker vi å sjekke ut om du som andelseier ønsker dette.

Formålet med en evt. videoovervåkning:

- Forebygging mot innbrudd i blokk med sentral beliggenhet (vi har hatt 2 forsøk på innbrudd det siste året, en gang i postkassene og en gang i kjelleren)
- Forebygging mot hæverk på Borettslagets eiendom (dører har blitt ramponerte).
- Hindre uvedkommende tilgang i blokka
- Hindre uforutsette utgifter på kostnader innbrudd, hæverk og lignende fører til, og som forsikringen ikke dekker
- Være et forebyggende tiltak for et trygt bomiljø

Personvern:

Hvis videoovervåkning skal vedtas skal dette skje tråd med datatilsynets retningslinjer. Sett deg gjerne godt inn i dette. Lese mer her:

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/>

Det er viktig å formidle at videoopptak kun skal brukes av politi ved mistanke om kriminelle forhold som innbrudd, hæverk og lignende. Opptak blir automatisk slettet i henhold til personvernregler og vil ikke bli brukt av styret til personlig forfølgelse eller innsyn i folks privatliv. Her er reglene strenge. Evt. kameraer vil bli plassert på svært begrensede områder som ved inngangsdør.

Eksempel på kamera som kan være aktuelt:

https://www.dustinhome.no/product/5011129873/ds-2cd2185fwd-i-dome-8mp?ssel=false&gclid=Cj0KCQjwyZmEBhCpARIsALlzmnlpcVN1tlbmFz00urHUDVcDGhdb0nWNfFtDLuYEgHjkb578ghG6VFAaAqt-EALw_wcB

I tillegg trengs det montering av kameraene på forsvarlig og sikker måte, samt montering av stikkontakt for tilgang til strøm (data vil ikke bli lagret sentralisert, kun på lokalt SDKORT).

Aktuell plassering av kameraer i Bykvartalet:

- Ved hovedinngangsdøren
- Ved de to dørene inn til bodene
- Ved dør fra garasjeanlegg inn til blokka

Med hilsen
Styret i Bykvartalet Borettslag
styret@bykvartalet.net
Drammen 28.04.2021

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i Bykvartalet Borettslag 02.05.- 10.05.2021.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Andelsnummer

Sted og dato

Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

