



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 298 394
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Strømsø torg 5E
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: BOALLIANSEN FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 990298394

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter felleskostnader	1	5 115 478	4 604 630
Andre inntekter			3 900
Sum inntekter		5 115 478	4 608 530
Kostnader			
Lønn og personalkostnader	2	161 479	187 859
Driftskostnader		2 767 088	2 595 935
Reparasjon og vedlikehold	3	116 390	80 076
Sum kostnader		3 044 957	2 863 871
Driftsresultat		2 070 521	1 744 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	14 393	5 710
Annen finansinntekt	4	-280	70
Sum finansinntekter		14 113	5 780
Annen rentekostnad	4	1 000 650	653 198
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		1 000 650	653 198
Netto finans		-986 537	-647 418
Ordinært resultat før skattekostnad		1 083 984	1 097 241
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 083 984	1 097 241
Årsresultat		1 083 984	1 097 241
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 083 984	1 097 241
Totalresultat		1 083 984	1 097 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		61 237 287	61 237 287
Sum varige driftsmidler		61 237 287	61 237 287
Sum anleggsmidler		61 237 287	61 237 287
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	100 445	82 682
Andre kortsiktige fordringer	6	85 973	119 711
Sum fordringer		186 417	202 392
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 313 831	2 187 993
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 313 831	2 187 993
Sum omløpsmidler		2 500 249	2 390 386
SUM EIENDELER		63 737 536	63 627 673
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	20 238 590	19 154 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		20 238 590	19 154 606
Sum egenkapital		20 508 590	19 424 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	42 541 500	43 801 347
Langsiktig konserngjeld	10		
Sum annen langsiktig gjeld	10	42 541 500	43 801 347
Sum langsiktig gjeld		42 541 500	43 801 347
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	302 464	277 532
Skyldig offentlige avgifter			8
Annen kortsiktig gjeld	9	384 982	124 179
Sum kortsiktig gjeld		687 445	401 719
Sum gjeld		43 228 946	44 203 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 737 536	63 627 673



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 662027

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 298 394
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Strømsø torg 5E
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: BOALLIANSEN FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 09.08.2023



Organisasjonsnr: 990 298 394
BYKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter felleskostnader	1	5 115 478	4 604 630
Andre inntekter			3 900
Sum inntekter		5 115 478	4 608 530
Kostnader			
Lønn og personalkostnader	2	161 479	187 859
Driftskostnader		2 767 088	2 595 935
Reparasjon og vedlikehold	3	116 390	80 076
Sum kostnader		3 044 957	2 863 871
Driftsresultat		2 070 521	1 744 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	14 393	5 710
Annen finansinntekt	4	-280	70
Sum finansinntekter		14 113	5 780
Annen rentekostnad	4	1 000 650	653 198
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		1 000 650	653 198
Netto finans		-986 537	-647 418
Ordinært resultat før skattekostnad		1 083 984	1 097 241
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 083 984	1 097 241
Årsresultat		1 083 984	1 097 241
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 083 984	1 097 241
Totalresultat		1 083 984	1 097 241



Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	42 541 500	43 801 347
Langsiktig konserngjeld	10		
Sum annen langsiktig gjeld	10	42 541 500	43 801 347
Sum langsiktig gjeld		42 541 500	43 801 347
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	302 464	277 532
Skyldig offentlige avgifter			8
Annen kortsiktig gjeld	9	384 982	124 179
Sum kortsiktig gjeld		687 445	401 719
Sum gjeld		43 228 946	44 203 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 737 536	63 627 673



Organisasjonsnr: 990 298 394
BYKVARTALET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

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.



Årsregnskap 2022

Bykvartalet Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 298 394



RESULTATREGNSKAP

Bykvartalet Borettslag

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	5 115 478	4 604 630	5 177 979	5 484 723
Andre inntekter		0	3 900	3 000	0
Sum driftsinntekter		5 115 478	4 608 530	5 180 979	5 484 723
Lønn og personalkostnader	2	161 479	187 859	207 674	171 150
Driftskostnader		2 767 088	2 595 935	2 665 900	2 876 500
Reparasjon og vedlikehold	3	116 390	80 076	510 000	547 500
Sum driftskostnader		3 044 957	2 863 871	3 383 574	3 595 150
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	4	14 393	5 710	0	0
Annen finansinntekt	4	-280	70	0	0
Annen rentekostnad	4	1 000 650	653 198	658 661	1 200 000
Resultat av finansposter		-986 537	-647 418	-658 661	-1 200 000
Resultat før skattekostnad		1 083 984	1 097 241	1 138 744	689 573
Resultat		1 083 984	1 097 241	1 138 744	689 573
Årsresultat		1 083 984	1 097 241	1 138 744	689 573



BALANSE

Bykvartalet Borettslag

EIENDELER	Note	2022	2021
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		61 237 287	61 237 287
Sum varige driftsmidler		61 237 287	61 237 287
Sum anleggsmidler		61 237 287	61 237 287
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	100 445	82 682
Andre kortsiktige fordringer	6	85 973	119 711
Sum fordringer		186 417	202 392
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 313 831	2 187 993
Sum omløpsmidler		2 500 249	2 390 386
Sum eiendeler		63 737 536	63 627 673



BALANSE

Bykvartalet Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	20 238 590	19 154 606
Sum opptjent egenkapital		20 238 590	19 154 606
Sum egenkapital		20 508 590	19 424 606
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	42 541 500	43 801 347
Sum annen langsiktig gjeld	10	42 541 500	43 801 347
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	302 464	277 532
Skyldig offentlige avgifter		0	8
Annen kortsiktig gjeld	9	384 982	124 179
Sum kortsiktig gjeld		687 445	401 719
Sum gjeld		43 228 946	44 203 066
Sum egenkapital og gjeld		63 737 536	63 627 673

Styret i Bykvartalet Borettslag

Joakim Storlien Hvalby
Styremedlem

Ole Christian Overåsberget
Styremedlem

Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Fredrik Andre Wie Bech
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.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler 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.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Anleggsmidler over kr. 15 000,- med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet levetid.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Borettslaget har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning. Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2021/2022.

Honorar til revisor utgjør kr 9 625.

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 116 390,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 14 113, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 1 000 650.



NOTE 5 ANLEGGSMIDLER

Eiendom	År 2021
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 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring, TV/internett, fordelsprogram og Intranett som er betalt i 2022, men som vedrører 2023.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har 2 313 831,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	567 954	584 692
Sparekonto Handelsbanken	1 689 027	1 546 454
Skattetrekkskonto	11	8
Driftskonto DnB	56 840	56 840
	2 313 831	2 187 993



NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 20 508 590,- disponert for årets resultat 2022.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital (innskudd EK)	270 000	270 000
Inngående balanse	19 154 606	18,057,365
Fra årets resultat	1 083 984	1 097 241
Egenkapital hittil år	20 508 590	1 367 241

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 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Disponible midler

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes 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 evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket 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 boligselskapet utgjør kr 1 812 803 per 31.12.2022.

	2022	2021
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	100 445	82 682
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	85 973	119 711
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 313 831	2 187 993
Sum omløpsmidler	2 500 249	2 390 386
Leverandørgjeld	-302 464	-277 532
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	-132
Annen kortsiktig gjeld	-384 982	-124 055
Disponible midler	1 812 803	1 988 666

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2022

Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte energikostnader, renter lån og forskudd fra kunder.



NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Kredittgiver; Handelsbanken.
Saksnr.: 5103.99254
Kredittbeløp: 46.113.688,-
Låneform: Anniutet
Nominell rente: 3,45 %
Løpetid: 29 år
Innfrielsesdato: 01.11.2049

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.	41 589 774
Avdrag i perioden	1 196 236
Lånesaldo 31.12	40 393 538
Saldo 5 år frem i tid	34 344 869
Andelssaldo 01.01	2 211 573
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-63 611
Andelssaldo 31.12	2 147 962
Sum pantegjeld for lån	42 541 500

Det ble i november 2020 inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), jfr. årsmøtevedtaket i 2019. 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.



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøte i Bykvartalet Borettslag

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet til Bykvartalet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", gjeldende lovkrav og
- Gir årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Det har ikke vært i mulig til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for det regnskapsførte beløpet på Bykvartalet Borettslagets driftskonto med kontonummer 15038398692 per 31. desember 2022, ettersom ledelsen ikke har vært i stand til å anskaffe nødvendig dokumentasjon. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere dette beløpet.

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

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 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>

Drammen, 10.07.23

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor