

Protokoll

Dato og klokkeslett: 17. April 2023 kl. 18:00

Sted: Bertramjordet 25 (Grendehus Øst)

ble det avholdt ordinær generalforsamling i Bertramjordet borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: David M. Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: David M. Fredriksen

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Maryam Aghazadeh

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 65

Antall fremlagte fullmakter: 25

Totalt: 90

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Tilførsel: Møteleder foreslo å behandle sak 5.4 og 6. som omhandlet valg etter konstituering før resterende saker. Samtlige godkjente forslaget.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskap for 2022 ble gjennomgått samt revisjonsberetning.

Antall stemmer:

For 53

Mot: 31

Vedtatt: Vedtatt

Revisjonsberetning vedlegg:



KPMG AS
Særkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bertramjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bertramjordet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 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 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.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Strøme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

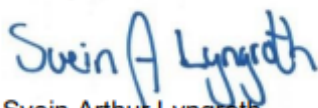
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 31. mars 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

3. Årsmelding fra styret for 2022

Årsmelding fra styret for 2022 ble presentert og tatt til etterretning

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak

Styrehonorar på kr. 420 000,- godkjennes

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes.

Antall stemmer mot: 17

Vedtak: Vedtatt

4.1: Motforslag: Reduksjon av styrehonorar

Forslag til vedtak

Styrets honorar reduseres fra kr. 420.000 til kr 300.000 årlig

Vedtak: Forslaget falt, Ikke vedtatt

5. Andre saker

5.1 Informasjon om endring av fordelingsnøkkel for de som bygger på:

Forslag til vedtak

Informasjonen tas til etterretning.

Styrets innstilling

Styret distribuerer i forkant av generalforsamlingen en oversikt over grunnlaget for endringer i fordelingsnøkkelen. I tillegg vil emnet bli gått igjennom på møtet.

Forslag til vedtak Informasjonen tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

5.2 Fordeling av kostnadene for omregulering

Forslag til vedtak:

Omreguleringsutgiftene fordeles på dem som nyter godt av tiltaket. Siden ingen andre tiltak er gjennomført (blant annet ble heis i blokkene nedstemt), fordeles utgiftene mellom de som utvider eller tenker å utvide sin bolig.

Styrets forslag til vedtak

Kostnader til regulering mv. anses som godkjent på ekstraordinær generalforsamling 11.06.2018. Selv om disse kostnader i noen grad kun er til nytte for de som bygger eller kan bygge ut loft, må det anses som et fellestiltak som er vedtatt av generalforsamlingen og fordeles etter ordinær fordelingsnøkkel.

Benkeforslag: Det ble foreslått å utsette saken, ikke vedtatt

Antall stemmer:

For: 25

Mot: 48

Beboers forslag til vedtak ble ikke vedtatt.

Vedtatt: styrets forslag ble vedtatt.

5.3 Dekning av beboers advokatutgift for høsten 2022

Forslag til vedtak

Borettslaget dekker advokatutgiftene til advokat Gro Schjetne i forbindelse EGF 8.12.22 på kr 23 000. Utgiften legges inn i budsjettet for 2023.

Antall stemmer:

For: 35

Mot: 24

Vedtatt: Vedtatt

5.4 Vedtektsendring: Endring av styrets sammensetning

Forslag til vedtak: Vedtektenes paragraf 8-1, stykke 1 endres til «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.» Krever 2/3 flertall.

Antall stemmer:

For: 18

Vedtatt: Ikke vedtatt

5.5 Vedtektsendring: Utvidelse av informasjonsplikt fra styret

Forslag til vedtak:

Det legges til et nytt stykke 4 under vedtektenes paragraf 8-2 «Styrets oppgaver» med denne ordlyd: (4) Styret skal informere alle andelshavere om: lønn styret betaler pr måned til prosjektansvarlige styret ansetter, og sluttdato skal være fastsatt.

Antall stemmer:

For: 5

Vedtatt: Ikke vedtatt

5.6 Vedtektsendring: Stillinger styret ansetter i skal utlyses

Forslag til vedtak:

Stillinger styret ansetter i, skal utlyses i borettslaget, arbeidsforholdets tidsramme, arbeidsoppgaver og lønn skal være tydeliggjort og søkbart for andelseierne i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Stillinger styret ansetter i, skal utlyses i borettslaget, arbeidsforholdets tidsramme, arbeidsoppgaver og lønn skal være tydeliggjort og søkbart for andelseierne i borettslaget. Det presiseres at dette gjelder ansettelse til arbeidsoppgaver i borettslaget og ikke profesjonell bistand vi har behov for å hente inn. For eksempel juridisk eller økonomisk bistand.

Vedtatt: Forslagsstiller trekker forslaget

5.7 Inkludering av dokumenter tilgjengelig på hjemmeside

Forslag til vedtak:

Alle saker styret holder i, som ikke beskyttes av personvern gjøres tilgjengelig for andelseiere på hjemmesidene til Bertramjordet.

styrets innstilling: Styret foreslår å stemme nei til forslaget.

Vedtatt: Forslagsstiller trekker forslaget

5.8 Oppgradering av IT til Office 365+

Forslag til vedtak:

Bertramjordet Borettslag oppgraderer IT system til Office 365+

Vedtatt: Forslagsstiller trekker forslaget

Sak 5.9 Digitalisering av stemmeprosessen

Beboer, Forslag til vedtak

Møter, GF og ekstraordinær GF vises på Teams (tilsvarende) og at stemmeprosess også kan gjennomføres på Teams, via USBL eller tilsvarende og offentliggjøres anonymt i ettertid.

Styrets forslag til vedtak:

Det gis tilgang til å holde møter digitalt der dette kan gjennomføres etter de krav til forsvarlighet som loven krever.

Vedtak: Forslagsstiller trekker forslaget

5.10 Møteleder må være ansatt i USBL eller profesjonell uavhengig part og jurist i virke

Forslag til vedtak

Møteleder må være ansatt i USBL eller profesjonell uavhengig part og jurist i virke. ^P_{SEP}Styrets innstilling

Styrets innstilling: stemme nei til forslaget.

Vedtak: Forslagsstiller trekker forslaget

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgt ble: Thomas Arp for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Kristin Egge Hoveid for 1 år.

Valgt ble: Mohammed Tayyab for 2 år.

Valgt ble: Simona Bernotaite for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Seline Nichols

Valgt ble: Iris Schönherr

Valgt ble: Samiha Nejmi

Valgt ble: Magnhild Hovden

6.4 Valg av Delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023:

Valgt ble: Styret

6.5 Valg av valgkomité

Navn: Mathias Haslund-Rastad
Alexander Klein
Beate Tellefsen

Etter valg på generalforsamling fikk styret følgende sammensetning:

Navn:

Leder: Thomas Arp (2023–2025)

Medlem Gøran Arnesen (2022–2024)

Medlem: Kristin Egge Hoveid (2023–2024)

Medlem: Mohammed Tayyab (2023–2025)

Medlem: Simona Bernotaite (2023–2025)

Vara: Seline Nichols (2023–2024)

Vara: Iris Schönherr (2023–2024)

Vara: Samiha Nejmi (2023–2024)

Vara: Magnhild Hovden (2023–2024)

Møteleder sign. /S/: David M. Fredriksen

Protokollvitne sign. /S/: Maryam Aghazadeh

Forslagsstiller (Lill Andersen) for sak 5.6 til 5.10 som trakk sine saker, ønsket i etterkant av generalforsamlingen at årsak skulle være med i protokollen.

Årsak:

«Jeg reagerer på ulik taletid til de fremmøtte, stemmeprosess som var uryddig og uoversiktlig. Møteleder likebehandlet ikke taletid for de fremmøtte og lot de som fremla saker komme med nødvendig replikk.

Jeg kan ikke se at stemmegivning eller GF vil foregå ryddig uten at stemmeprosessen er digitalisert og oppmøte kan skje digitalt med referanse i sak 5.9.»