



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 144 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROGNLIA II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 16.09.2021 - 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: Jan Vidar Stenhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|---------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 007 701 | 2 129 |
| Sum inntekter | | 1 007 701 | 2 129 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 1,2,3,4 | 342 223 | 2 394 |
| Sum kostnader | | 342 222 | 2 394 |
| Driftsresultat | | 665 479 | -265 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 783 | 3 |
| Sum finansinntekter | | 783 | 3 |
| Annen finanskostnad | | 642 858 | 25 413 |
| Sum finanskostnader | | 642 858 | 25 413 |
| Netto finans | | -642 076 | -25 410 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 23 403 | -25 675 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 23 403 | -25 675 |
| Årsresultat | | 23 404 | -25 675 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 23 404 | -25 675 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5,9 | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Sum anleggsmidler | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 53 502 | 6 917 |
| Sum fordringer | | 53 502 | 6 917 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 112 230 | 48 003 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 112 230 | 48 003 |
| Sum omløpsmidler | | 165 732 | 54 919 |
| SUM EIENDELER | | 38 205 732 | 38 094 919 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 60 000 | 60 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 60 000 | 60 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 23 404 | -25 675 |
| Sum opptjent egenkapital | | 23 404 | -25 675 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | 6 | 83 404 | 34 325 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7,9 | 22 824 000 | 22 824 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 8,9 | 15 216 000 | 15 216 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 77 451 | 7 182 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 877 | 13 413 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 82 328 | 20 595 |
| Sum gjeld | | 38 122 328 | 38 060 595 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 38 205 732 | 38 094 919 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 423632

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 144 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROGNLIA II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 16.09.2021 - 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: Jan Vidar Stenhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 05.06.2023



Organisasjonsnr: 828 144 472
ROGNLIA II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------------|-----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 007 701 | 2 129 |
| Sum inntekter | | 1 007 701 | 2 129 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 1, 2, 3, 4 | 342 223 | 2 394 |
| Sum kostnader | | 342 222 | 2 394 |
| Driftsresultat | | 665 479 | -265 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 783 | 3 |
| Sum finansinntekter | | 783 | 3 |
| Annen finanskostnad | | 642 858 | 25 413 |
| Sum finanskostnader | | 642 858 | 25 413 |
| Netto finans | | -642 076 | -25 410 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 23 403 | -25 675 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 23 403 | -25 675 |
| Årsresultat | | 23 404 | -25 675 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 23 404 | -25 675 |



Organisasjonsnr: 828 144 472
ROGNLIA II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5,9 38 040 000 38 040 000
Sum varige driftsmidler 38 040 000 38 040 000

Sum anleggsmidler 38 040 000 38 040 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 53 502 6 917
Sum fordringer 53 502 6 917

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 112 230 48 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 112 230 48 003

Sum omløpsmidler 165 732 54 919

SUM EIENDELER 38 205 732 38 094 919

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 6 60 000 60 000
Sum innskutt egenkapital 60 000 60 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 23 404 -25 675
Sum opptjent egenkapital 23 404 -25 675

Sum egenkapital 6 83 404 34 325

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Gjeld til kredittinstitusjoner 7,9 22 824 000 22 824 000



| | | | |
|-----------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Øvrig langsiktig gjeld | 8,9 | 15 216 000 | 15 216 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 77 451 | 7 182 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 877 | 13 413 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 82 328 | 20 595 |
| Sum gjeld | | 38 122 328 | 38 060 595 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 38 205 732 | 38 094 919 |



Organisasjonsnr: 828 144 472
ROGNLIA II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

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

Fordringer

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Rognlia II Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

| | Pr. 31.12.22 | Pr. 31.12.21 |
|--|---------------|---------------|
| A: Disponible midler per 01.01. | 34 325 | 0 |
| B: Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 23 404 | -25 675 |
| Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer | 0 | -38 040 000 |
| Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN | 0 | 22 824 000 |
| Endring boretts-, garasje- og andre innskudd | 0 | 15 216 000 |
| Andre poster som påvirker disponible midler | 0 | 60 000 |
| C: Årets endring disponible midler | 23 404 | 34 325 |
| D: Disponible midler 31.12. | 83 404 | 34 325 |
| E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost. | 83 084 | 32 196 |



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 466 417 | 2 129 | 300 396 | 428 800 |
| Innkrevde felleskostnader renter | | 541 284 | 0 | 456 480 | 1 027 000 |
| Sum inntekter | | 1 007 701 | 2 129 | 756 876 | 1 455 800 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Revisjonshonorar | 1 | 4 552 | 0 | 2 400 | 4 700 |
| Forretningsførerhonorar | | 27 000 | 0 | 18 000 | 28 100 |
| Medlemskontigent | | 2 000 | 0 | 0 | 2 400 |
| Kontigent NBBL | | 1 140 | 0 | 0 | 1 500 |
| Sikringsfond felleskostnader | | 0 | 0 | 0 | 1 500 |
| Andre tjenester | 2 | 0 | 0 | 25 000 | 0 |
| Brøyting - strøing | | 29 023 | 0 | 0 | 25 000 |
| Vedlikehold | 3 | 4 076 | 0 | 18 000 | 18 000 |
| Kabel-tv | | 53 438 | 2 394 | 60 000 | 55 300 |
| Forsikring | | 43 806 | 0 | 42 000 | 47 300 |
| Kommunale avgifter | | 174 837 | 0 | 120 000 | 197 400 |
| Andre driftskostnader | 4 | 2 351 | 0 | 15 000 | 34 000 |
| Sum driftskostnader | | 342 222 | 2 394 | 300 400 | 415 200 |
| Driftsresultat | | 665 479 | -265 | 456 476 | 1 040 600 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 783 | 3 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 642 858 | 25 413 | 0 | 1 027 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -642 076 | -25 410 | 0 | -1 027 000 |
| Årsresultat | | 23 404 | -25 675 | 456 476 | 13 600 |
| Overføringer | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 23 404 | -25 675 | 0 | 0 |
| Sum overføringer | | 23 404 | -25 675 | 456 476 | 0 |

Rognlia II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

| | Note | Balanse Pr 31.12.22 | Balanse Pr 31.12.21 |
|-------------------------------------|------|------------------------|------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 5, 9 | 32 040 000 | 32 040 000 |
| Tomter | 5, 9 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 320 | 2 129 |
| Andre leierestanser | | 35 | 0 |
| Periodisert kostnad | | 53 147 | 4 788 |
| Sum fordringer | | 53 502 | 6 917 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankkonto drift | | 112 230 | 48 003 |
| Sum bankinnskudd og liknende | | 112 230 | 48 003 |
| Sum omløpsmidler | | 165 732 | 54 919 |
| SUM EIENDELER | | 38 205 732 | 38 094 919 |

Rognlia II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

| | Note | Balanse Pr 31.12.22 | Balanse Pr 31.12.21 |
|---------------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Innskutt egenkapital | 6 | 60 000 | 60 000 |
| Opptjent egenkapital | 6 | 23 404 | -25 675 |
| Sum egenkapital | 6 | 83 404 | 34 325 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Lån i bank | 7, 9 | 22 824 000 | 22 824 000 |
| Borettsinnskudd | 8, 9 | 15 216 000 | 15 216 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 77 451 | 7 182 |
| Påløpne renter | | 4 877 | 13 413 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 82 328 | 20 595 |
| Sum gjeld | | 38 122 328 | 38 060 595 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 38 205 732 | 38 094 919 |

Porsgrunn 31.12.2022

Rognlia II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Vidar Stenhaug
Leder

Inger Lise Skogstad Storheil
Styremedlem

Sigrid Lian
Styremedlem

Rognlia II Borettslag



Noter for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|----------------------------|--------------|-------------|
| 6701 Revisjon boligselskap | 4 552 | 0 |
| Sum | 4 552 | 0 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Andre tjenester

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

Note 3 - Vedlikehold

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|---|--------------|-------------|
| 6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett | 4 076 | 0 |
| Sum | 4 076 | 0 |

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

Rognlia II Borettslag



Noter for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

Note 4 - Andre driftskostnader

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|---|--------------|-------------|
| 6941 Porto fra objekter - ikke manull postering | 750 | 0 |
| 7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr | 1 601 | 0 |
| Sum | 2 351 | 0 |

Note 5 - Bygg og tomt

| | Tomt | Bygg |
|--------------------------------------|-----------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 6 000 000 | 32 040 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 6 000 000 | 32 040 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 6 000 000 | 32 040 000 |
| Anskaffelsesår : | 2021 | 2021 |
| Antatt levetid i år : | | |

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

Note 6 - Egenkapital

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 2030 Andelskapital | 60 000 | 60 000 |
| 2070 Akkumulert resultat | 23 404 | -25 675 |
| Sum | 83 404 | 34 325 |

Note 7 - Pantegjeld

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Kreditor: | DNB |
| Lånenummer: | 16364961565 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 |
| Rentesats: | 3.90 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2061 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 22 824 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 22 824 000 |
| Avdrag i perioden: | 0 |
| Lånesaldo 31.12: | 22 824 000 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 22 824 000 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364961565 | 6 | 2 010 000 | 12 060 000 |
| | 6 | 1 794 000 | 10 764 000 |

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|---|--------------|-------------------|--------------|
| Lån 16364961565 har første avdrag 30.12.2041 med kr 184 490 | 6 | 2 010 000 | 5 416 |
| | 6 | 1 794 000 | 4 834 |

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 8 - Borettsinnskudd

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 15 216 000 | 15 216 000 |
| Sum | 15 216 000 | 15 216 000 |

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

Note 9 - Gjeld sikret med pant

| | Pr 31.12.22 | Pr31.12.21 |
|--|--------------------|-------------------|
| Gjeld sikret ved pant | | |
| Pant- og gjeldsbrevlån | 22 824 000 | 22 824 000 |
| Borettsinnskudd | 15 216 000 | 15 216 000 |
| Sum | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Bokført verdi pantsatte eiendeler | | |
| Tomt | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Bygninger, garasjer og boder | 32 040 000 | 32 040 000 |
| Sum | 38 040 000 | 38 040 000 |



Resultat og balanse med noter for Rognlia II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rognlia II Borettslag

| | | |
|-------------|--------------------------------------|------------|
| Styreleder | Jan Vidar Stenhaug (sign.) | 13.04.2023 |
| Styremedlem | Inger Lise Skogstad Storheil (sign.) | 13.04.2023 |
| Styremedlem | Sigrid Lian (sign.) | 13.04.2023 |



Styret i Rognlia II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 10.05.2023 kl.18:00
Hjemme hos Inger Lise Storheil - Rognlia 34 B

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at det bare er styreleder som får en godtgjørelse og at de to andre styremedlemmene ikke skal ha godtgjørelse.

Det finnes en veiledningsmal på hvor mye en slik godtgjørelse kan utgjøre, og den foreslår at styreleder i et borettslag i vår størrelse og med vår økonomi, får 14.000,- kr.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Valg av styremedlem for å erstatte Sigrid. Det blir da for 2 år.

Det er så langt bare kommet ett forslag til erstatter, og det er Jon Vidar Fjellheim, men han er ikke spurt om han ønsker å bli styremedlem.

Benkeforslag på generalforsamlingen vil også bli godtatt.

Ingen andre i styret er på valg denne gangen.

6. Valg av valgkomite

Ikke aktuelt for vårt BRL.



7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

Delegat: Styreleder

Vara: Det er ikke nødvendig med en vara, men om noen ønsker å være det, kan det også velges.

BRLet dekker reiser til Porsgrunn for den / de som drar dit ihht Statens satser.

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

8-1: Oppdatering av vedtektene til å tilpasses vårt BRL. Endringer i teksten er markert med gul bakgrunn. – se eget vedlagt dokument.

8-2: Vi trenger diverse redskaper til hagearbeid og snørydding på fellesområdene, som gressklipper, stige, snøfreser. Og da trenger vi også en bod å sette dette i, slik at det kan låses inn. Mulig plassering av boden ved gjesteparkeringen til 30.

Etter at selve generalforsamlingen er over, vil det også bli avholdt et beboermøte. Mer informasjon om hva som tas opp der kommer i ett eget skriv.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Rognlia II Borettslag for 2022

Generell informasjon

Rognlia II Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Holmestrand kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Jan Vidar Stenhaug, Rognlia 5 B
Styremedlem, Inger Lise Skogstad Storheil, Rognlia 34 B
Styremedlem, Sigrid Lian, Rognlia 30 A

Antall kvinner: 2 kvinner
Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

Ekstraordinær generalforsamling og bytte av styre

På en ekstraordinær generalforsamling den 31. august 2022 ble det valgt ett nytt styre med Jan Vidar Stenhaug som styreleder for to år, Inger Lise Storheil som styremedlem for to år og Sigrid Lian som styremedlem for ett år. Foranledningen for dette var at det ble kjent at det sittende styre – som besto av representanter fra Villapartner – ikke fulgte opp Borettslaget, og da særlig lagets økonomiske situasjon. Det var derfor 5 andelseiere som kom med et krav om at det måtte settes opp ett ekstraordinært styremøte, med den agendaen at det sittende styre ble erstattet.

Vi er kjent med at det gamle styre avholdt den lovpålagte generalforsamlingen på vårparten 2022, men uten at noen av andelseierne fikk anledning til å møte, ved at det ikke ble sendt noen innkalling fra det gamle styret.

Styremøter og styrets jobb

I løpet av året har det nye styret hatt 4 ordinære styremøter, 2 ekstraordinære styremøter og 1 møte sammen med PBBL på deres kontorer i Porsgrunn. I tillegg er styret i jevnlig kontakt med hverandre når det oppstår noe som styret må ta tak i.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

På møtet med PBBL ble lagets økonomiske situasjon drøftet, og det ble sett på hva vi kunne gjøre for å få en sunn økonomi i laget. Det ble gjort en del tiltak, som blant annet gikk ut på og i en kortere tid øke husleien som alle betalte, og nå har laget en god økonomi. Dette var en helt nødvendig prosess, for slik det var før dette, var laget i ferd med å styre rett mot en framtidig konkurs. Det er vi veldig glad for at alle andelseierne har stilt opp på dette, selv i denne tiden da alle andre utgifter har skutt i været. Så vi retter en stor takk til alle sammen for dette.

Det første det nye styret oppdaget var at det på Altinn lå et varsel fra Holmestrand kommune om tvangssalg av lagets eiendom. Dette fordi tilknytningsavgiften til vann og avløp ikke var betalt, en faktura på opprinnelig 450.000,- kroner som skulle vært betalt i



juli 2021 av Villapartner. Sammen med PBBLs jurist tok styret tak i dette umiddelbart og resultatet av det var at styret den 4. oktober fikk en e-post fra Holmestrand kommune der de be-kreftet at denne fakturaen var slettet mot borettslaget, at forberedelser mot tvangssalg var avsluttet og at fakturaen i stedet ville bli inndrevet fra Villapartner.

Styret oppdaget også at flere av fakturaene for kommunale avgifter og også internett fra Telenor ikke var betalt. Det gamle styret hadde heller ikke fulgt opp økningen i disse avgiftene, og dermed var laget i et underskudd med at vi ikke hadde nok inntekter til å betale de løpende utgiftene.

Snørydding

På høsten fikk vi avtale med en snørydder som skulle brøyte og strø for oss. Han hadde allerede fra før rydding for kommunen og diverse forretninger. Så han sa fra på forhånd at de avtalene måtte prioriteres først, noe som ville føre til at vi ville måtte vente på rydding. Det har vært utfordrende for enkelte andelseiere, men siden det var bare denne ene som ville ta jobben, hadde vi ingen å velge mellom.

Utvendig befarng med Villapartner

6. september var Lassen fra Villapartner her og hadde en utvendig befarng med styreleder. Lassen skulle sende en rapport på dette, senest 16. september – men den kom ikke før 24. februar 2023, med ønske om en bekreftelse på meldte feil og en oppdatering fra oss. Styreleder sendte denne den 5. mars. Den 22. mars fikk styreleder muntlig vite fra Lassen at Villapartner skulle ha et møte med Gokstadhus i forbindelse med denne rapporten, samme dag.

Fremtidsplaner

Fremtidsplaner for 2023

Siden vi er ganske nye, så har ikke styret sett for seg de store oppgavene for laget i 2023.

Men det som vi vet trengs er at alle byggene beises med det andre strøket, som allerede informert om i prospektet. Vi har sett for oss at dette gjøres i uke 22 – 22. – 28. mai av andelseierne. Men styret ser at dette er en stor jobb, så det jobbes med å innhente tilbud på å få satt dette bort.

Videre ser styret at det trengs en del hageredskaper og muligens også en snøfreser. Dette må dessuten kunne plasseres på et trygt sted, så dermed trenger vi også en bod til dette, og finne en plass der dette kan settes.

Styret ser også på dette med å få området vårt asfaltert, noe som vil lette jobben med snørydding, forhindre at det kommer store mengder grus på grøntområdene i løpet av vinteren – og kan medføre at det er flere som vil gi tilbud på brøyting noe, som kan føre til at vi kanskje får en rimeligere tilbud på den jobben.

Vi ser også for oss at vi får en søppel-kontainer hver vår slik at alle andelseiere kan både rydde i egen bod og rundt på eiendommen og få kastet det som finnes av avfall.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2023



Disponible midler for Rognlia II Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

| | Pr. 31.12.22 | Pr. 31.12.21 |
|--|---------------|---------------|
| A: Disponible midler per 01.01. | 34 325 | 0 |
| B: Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 23 404 | -25 675 |
| Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer | 0 | -38 040 000 |
| Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN | 0 | 22 824 000 |
| Endring boretts-, garasje- og andre innskudd | 0 | 15 216 000 |
| Andre poster som påvirker disponible midler | 0 | 60 000 |
| C: Årets endring disponible midler | 23 404 | 34 325 |
| D: Disponible midler 31.12. | 83 404 | 34 325 |
| E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost. | 83 084 | 32 196 |



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 466 417 | 2 129 | 300 396 | 428 800 |
| Innkrevde felleskostnader renter | | 541 284 | 0 | 456 480 | 1 027 000 |
| Sum inntekter | | 1 007 701 | 2 129 | 756 876 | 1 455 800 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Revisjonshonorar | 1 | 4 552 | 0 | 2 400 | 4 700 |
| Forretningsførerhonorar | | 27 000 | 0 | 18 000 | 28 100 |
| Medlemskontigent | | 2 000 | 0 | 0 | 2 400 |
| Kontigent NBBL | | 1 140 | 0 | 0 | 1 500 |
| Sikringsfond felleskostnader | | 0 | 0 | 0 | 1 500 |
| Andre tjenester | 2 | 0 | 0 | 25 000 | 0 |
| Brøyting - strøing | | 29 023 | 0 | 0 | 25 000 |
| Vedlikehold | 3 | 4 076 | 0 | 18 000 | 18 000 |
| Kabel-tv | | 53 438 | 2 394 | 60 000 | 55 300 |
| Forsikring | | 43 806 | 0 | 42 000 | 47 300 |
| Kommunale avgifter | | 174 837 | 0 | 120 000 | 197 400 |
| Andre driftskostnader | 4 | 2 351 | 0 | 15 000 | 34 000 |
| Sum driftskostnader | | 342 222 | 2 394 | 300 400 | 415 200 |
| Driftsresultat | | 665 479 | -265 | 456 476 | 1 040 600 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 783 | 3 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 642 858 | 25 413 | 0 | 1 027 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -642 076 | -25 410 | 0 | -1 027 000 |
| Årsresultat | | 23 404 | -25 675 | 456 476 | 13 600 |
| Overføringer | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 23 404 | -25 675 | 0 | 0 |
| Sum overføringer | | 23 404 | -25 675 | 456 476 | 0 |

Rognlia II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

| | Note | Balanse Pr 31.12.22 | Balanse Pr 31.12.21 |
|-------------------------------------|------|------------------------|------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 5, 9 | 32 040 000 | 32 040 000 |
| Tomter | 5, 9 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 320 | 2 129 |
| Andre leierestanser | | 35 | 0 |
| Periodisert kostnad | | 53 147 | 4 788 |
| Sum fordringer | | 53 502 | 6 917 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankkonto drift | | 112 230 | 48 003 |
| Sum bankinnskudd og liknende | | 112 230 | 48 003 |
| Sum omløpsmidler | | 165 732 | 54 919 |
| SUM EIENDELER | | 38 205 732 | 38 094 919 |

Rognlia II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

| | Note | Balanse Pr 31.12.22 | Balanse Pr 31.12.21 |
|---------------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Innskutt egenkapital | 6 | 60 000 | 60 000 |
| Opptjent egenkapital | 6 | 23 404 | -25 675 |
| Sum egenkapital | 6 | 83 404 | 34 325 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Lån i bank | 7, 9 | 22 824 000 | 22 824 000 |
| Borettsinnskudd | 8, 9 | 15 216 000 | 15 216 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 77 451 | 7 182 |
| Påløpne renter | | 4 877 | 13 413 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 82 328 | 20 595 |
| Sum gjeld | | 38 122 328 | 38 060 595 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 38 205 732 | 38 094 919 |

Porsgrunn 31.12.2022

Rognlia II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Vidar Stenhaug
Leder

Inger Lise Skogstad Storheil
Styremedlem

Sigrid Lian
Styremedlem

Rognlia II Borettslag



Noter for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|----------------------------|--------------|-------------|
| 6701 Revisjon boligselskap | 4 552 | 0 |
| Sum | 4 552 | 0 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Andre tjenester

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

Note 3 - Vedlikehold

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|---|--------------|-------------|
| 6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett | 4 076 | 0 |
| Sum | 4 076 | 0 |

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

Rognlia II Borettslag



Noter for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

Note 4 - Andre driftskostnader

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|---|--------------|-------------|
| 6941 Porto fra objekter - ikke manull postering | 750 | 0 |
| 7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr | 1 601 | 0 |
| Sum | 2 351 | 0 |

Note 5 - Bygg og tomt

| | Tomt | Bygg |
|--------------------------------------|-----------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 6 000 000 | 32 040 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 6 000 000 | 32 040 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 6 000 000 | 32 040 000 |
| Anskaffelsesår : | 2021 | 2021 |
| Antatt levetid i år : | | |

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

Note 6 - Egenkapital

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 2030 Andelskapital | 60 000 | 60 000 |
| 2070 Akkumulert resultat | 23 404 | -25 675 |
| Sum | 83 404 | 34 325 |

Note 7 - Pantegjeld

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Kreditor: | DNB |
| Lånenummer: | 16364961565 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 |
| Rentesats: | 3.90 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2061 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 22 824 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 22 824 000 |
| Avdrag i perioden: | 0 |
| Lånesaldo 31.12: | 22 824 000 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 22 824 000 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364961565 | 6 | 2 010 000 | 12 060 000 |
| | 6 | 1 794 000 | 10 764 000 |

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|--|--------------|-------------------|--------------|
| Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag | | | |
| Lån 16364961565 har første avdrag 30.12.2041 med kr 184 490 | 6 | 2 010 000 | 5 416 |
| | 6 | 1 794 000 | 4 834 |

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 8 - Borettsinnskudd

| | Pr 31.12.22 | Pr 31.12.21 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 15 216 000 | 15 216 000 |
| Sum | 15 216 000 | 15 216 000 |

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Rognlia II Borettslag orgnr: 828 144 472

Note 9 - Gjeld sikret med pant

| | Pr 31.12.22 | Pr31.12.21 |
|--|--------------------|-------------------|
| Gjeld sikret ved pant | | |
| Pant- og gjeldsbrevlån | 22 824 000 | 22 824 000 |
| Borettsinnskudd | 15 216 000 | 15 216 000 |
| Sum | 38 040 000 | 38 040 000 |
| Bokført verdi pantsatte eiendeler | | |
| Tomt | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Bygninger, garasjer og boder | 32 040 000 | 32 040 000 |
| Sum | 38 040 000 | 38 040 000 |



Resultat og balanse med noter for Rognlia II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rognlia II Borettslag

| | | |
|-------------|--------------------------------------|------------|
| Styreleder | Jan Vidar Stenhaug (sign.) | 13.04.2023 |
| Styremedlem | Inger Lise Skogstad Storheil (sign.) | 13.04.2023 |
| Styremedlem | Sigrid Lian (sign.) | 13.04.2023 |



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rognlia II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rognlia II Borettslag 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 18.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: ZTDYF-MEYHM-0640X-WSK7G-Y0344-S8MTT



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 217.111.xxx.xxx

2023-04-18 12:06:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZTDYF-MEYHM-O64OX-WSK7G-Y0344-S8MTT

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/validator>



Rognlia II Borettslag, Holmestrand

Organisasjonsnummer: 828 144 472 – Tilknyttet PBBL

Rognlia II BRL – Org.nr.: 828 144 472



Rognlia 5 A – Rognlia 5 B
Rognlia 30 A – Rognlia 30 B
Rognlia 32 A – Rognlia 32 B
Rognlia 34 A – Rognlia 34 B
Rognlia 36 A – Rognlia 36 B
Rognlia 38 A – Rognlia 38 B

3089 Holmestrand

Solsiden, 16. september 2021

Vedtekter for Rognlia II borettslag

Tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 16. september 2021

Forslag til oppdatering som skal behandles på generalforsamlingen den 10. mai 2023

Ny tekst er markert med gul bakgrunn

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

- Rognlia II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Holmestrand kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

Fakturaer til borettslaget kan sendes på e-post til: FakturamottakPBBL@PBBL.no – eller til ELMA registeret i EHF-format – eller via post til: Rognlia II Borettslag, 828144472, Postboks 2731, 7439 Trondheim



Rognlia II Borettslag, Holmestrand

Organisasjonsnummer: 828 144 472 – Tilknyttet PBBL

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

- Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Fakturaer til borettslaget kan sendes på e-post til: FakturamottakPBBL@PBBL.no – eller til ELMA registeret i EHF-format – eller via post til: Rognlia II Borettslag, 828144472, Postboks 2731, 7439 Trondheim



Rognlia II Borettslag, Holmestrand

Organisasjonsnummer: 828 144 472 – Tilknyttet PBBL

- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Dersom punkt 13-1 blir vedtatt, endrer vi teksten i punkt (5) til følgende:

- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - Andelseieren er en juridisk person.
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret leie ut sin parkeringsplass.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Teksten i (1) endres til:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Teksten i (5) endres til:

Andelseierne skal også umiddelbart varsle styret dersom det oppstår en tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær, fordi slike skader i de aller fleste tilfeller vil dekkes av lagets forsikring. Styret må da varsle forsikringsselskap og andelseier må i samarbeid med forsikring og styret ta de nødvendige grepene for å hindre ytterligere skader på bygningsmassen, fram til at skaden blir utbedret.

- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Fakturaer til borettslaget kan sendes på e-post til: FakturamottakPBBL@PBBL.no – eller til ELMA

registeret i EHF-format – eller via post til: Rognlia II Borettslag, 828144472, Postboks 2731, 7439 Trondheim



Rognlia II Borettslag, Holmestrand

Organisasjonsnummer: 828 144 472 – Tilknyttet PBBL

Nytt punkt:

(8) Ingen andelseier har rett til å sette opp tilbygg eller gjøre fasadeendringer uten at dette søkes om til styret. Dersom en andelseier setter i gang slikt arbeid uten styrets godkjenning, kan styret få dette fjernet på den angjeldende andelseiers regning. Styret kan dekke utleggene i et slikt tilfelle, ved å be PBBL om å øke den andelseierens felleskostnader inntil utgiftene er refundert borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Teksten i (2) endres til:

Vinduer, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Teksten i (3) endres til:

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Herunder kommer også utskifting av varmekabler på badene i leilighetene i andre etasje, samt rør til den vannbårne varmen, som er i gulvene til alle leilighetene i første etasje. Dette gjelder ikke dersom andelseieren forsettlig selv har ødelagt varmekablene eller rørene til gulvvarmen – for eksempel ved å slå varmen i gulvene helt av om vinteren, slik at vannet i anlegget fryser til is.

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Helt nytt punkt (6):

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av ventilasjonsanleggene i alle leilighetene. Borettslaget bestiller nye filter til alle anleggene og deler dette ut til hver andelseier i løpet av desember, hvert år. Det er hver andelseiers ansvar å bytte begge filtrene i anlegget – men de kan spørre styret om hjelp ved behov. Borettslaget bestiller også vedlikehold av anlegget av fagfolk, i tråd med anleggets bruksanvisning. Andelseierne plikter å slippe inn fagfolkene som kommer, slik at vedlikeholdet kan utføres.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

- Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

- Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Fakturaer til borettslaget kan sendes på e-post til: FakturamottakPBBL@PBBL.no – eller til ELMA registeret i EHF-format – eller via post til: Rognlia II Borettslag, 828144472, Postboks 2731, 7439 Trondheim



Rognlia II Borettslag, Holmestrand

Organisasjonsnummer: 828 144 472 – Tilknyttet PBBL

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

- For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

Teksten i (2) endres til:

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. For å unngå at hele styret er på valg samme år, skal styreleder og ett styremedlem velges i partallsår og det tredje styremedlemmet i oddetallsår. Dersom et styremedlem blir byttet ut før medlemmets to-års funksjonstid er over, så skal erstatter bare tjene i den resterende tiden som det medlemmet hadde igjen av sin funksjonstid. Alle styremedlemmer kan gjenvelges.

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

- To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

- Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Fakturaer til borettslaget kan sendes på e-post til: FakturamottakPBBL@PBBL.no – eller til ELMA registeret i EHF-format – eller via post til: Rognlia II Borettslag, 828144472, Postboks 2731, 7439 Trondheim



Rognlia II Borettslag, Holmestrand

Organisasjonsnummer: 828 144 472 – Tilknyttet PBBL

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

- Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

- Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

- Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

Fakturaer til borettslaget kan sendes på e-post til: FakturamottakPBBL@PBBL.no – eller til ELMA registeret i EHF-format – eller via post til: Rognlia II Borettslag, 828144472, Postboks 2731, 7439 Trondheim



Rognlia II Borettslag, Holmestrand

Organisasjonsnummer: 828 144 472 – Tilknyttet PBBL

10-3 Mindretallsvern

- Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

- For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Punkt 12 og videre er helt nye punkter:

12. Uteområder

12-1 Privat plen med hekk Teksten under her som står i parentes skal ikke med i vedtektene:

(På et beboermøte den 1. juni 2022, som samtlige andelseiere var til stede på, ble det gjort følgende enstemmig vedtak, som ble vedtatt skulle legges inn i vedtektene ved første revisjon av dem:)

- De som bor i leilighetene i 1. etasje kan få plante hekk rundt et eget plen-område utenfor terrassen, som da den leiligheten disponerer som sitt eget og har bruksrett for, med følgende forbehold:
- Hver andelseier i disse leilighetene står selv for kostnadene til utskifting av masser der hekk skal plantes.
- Hver andelseier står selv for kostnadene til innkjøp av hekk og planting av den og framtidig vedlikehold.
- Hver andelseier har da plikt til å klippe hekken og plenen innenfor det området som hekken er rundt, og å holde dette området ryddig og pent.
- Denne plikten til å stelle området og klipp av hekk og plen overføres automatisk til ny andelseier, dersom boligen blir solgt. Dette bør da tydelig komme fram i salgsoppgaven slik at interesserte er godt kjent med denne plikten, før de kjøper leiligheten.
- Hvis andelseieren som til enhver tid eier disse leilighetene ikke følger opp denne plikten, kan borettslaget – ved styret – sørge for at dette blir gjort på den aktuelle andelseiers regning og deretter be PBBL om å kreve dette inndekt ved å øke den andelseierens husleie, inntil borettslaget har fått tilbake sine utlegg for å få gjort dette arbeidet.
- De som sa de ville ha hekk på dette møtet den 1. juni 2022, var andelseierne i følgende leiligheter: 5 B, 38 B, 36 B og 34 B. Og dersom de som bor i 32 B og 30 B også ønsker hekk og eget plen-område, kan de anlegge det på samme vilkår.

13. Husdyr

13-1 Vanlige kjæledyr er tillatt

- Rognlia II er et borettslag der dyrehold, av det som anses som vanlige husdyr, er tillatt. Dette bør det tydelig opplyses om ved et framtidig salg, slik at interessenter som har motforestillinger mot at deres naboer har husdyr – merker seg at dyrehold er tillatt i dette borettslaget.
- Dette betyr ikke at det dermed er fritt fram for absolutt alle typer dyr hos andelseierne – eller at det er ubegrenset med hvor mange dyr hver andelseier kan ha.
- Styret forbeholder seg retten til å kunne kreve at antallet husdyr reduseres til et normalt nivå, dersom en andelseier anskaffer seg et antall husdyr som overstiger det som er normalt for en familie og ha.
- Styret har også rett til å totalt nekte andelseiere å ha de typer dyr som ikke anses som vanlige kjæledyr for en familie, på borettslagets eiendom – slik som hest, kyr, høns, reptiler, osv. (for å nevne noen eksempler) – altså dyr som man normalt finner på et gårdsbruk, og ikke i et boligfelt.

Fakturaer til borettslaget kan sendes på e-post til: FakturamottakPBBL@PBBL.no – eller til ELMA registeret i EHF-format – eller via post til: Rognlia II Borettslag, 828144472, Postboks 2731, 7439 Trondheim



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rognlia II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rognlia II Borettslag 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 18.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: ZTDYF-MEYHM-0640X-WSK7G-Y0344-S8MTT



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 217.111.xxx.xxx

2023-04-18 12:06:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZTDYF-MEYHM-O64OX-WSK7G-Y0344-S8MTT

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/validator>