



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 159 984
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tove Kammen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 12.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 431 164	6 115 922
Sum inntekter		6 431 164	6 115 922
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	273 234	281 601
Annen driftskostnad	1,4,5,6	19 924 360	2 973 054
Sum kostnader		20 197 592	3 254 654
Driftsresultat		-13 766 428	2 861 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 335	10 029
Sum finansinntekter		8 335	10 029
Annen finanskostnad		179 693	244 200
Sum finanskostnader		179 693	244 200
Netto finans		-171 358	-234 171
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 937 788	2 627 096
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 937 788	2 627 096
Årsresultat		-13 937 786	2 627 097
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-13 937 786	2 627 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,15	15 184 324	15 202 140
Maskiner og anlegg	8	968 807	240 616
Sum varige driftsmidler		16 153 132	15 442 756
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	10	1 253 883	901 906
Sum finansielle anleggsmidler		1 253 883	901 906
Sum anleggsmidler		17 407 015	16 344 662
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	418 121	345 591
Sum fordringer		418 120	345 592
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 951 573	4 404 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 951 573	4 404 273
Sum omløpsmidler		2 369 694	4 749 865
SUM EIENDELER		19 776 708	21 094 528
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	12	10 000	10 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-6 077 404	7 860 382
Sum opptjent egenkapital		-6 077 404	7 860 382
Sum egenkapital	12	-6 067 404	7 870 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	22 205 337	11 835 646
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	959 000	959 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 164 337	12 794 646
Sum langsiktig gjeld		23 164 337	12 794 646
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 602 483	393 042
Skyldige offentlige avgifter		5 306	13 900
Annen kortsiktig gjeld	16	71 986	22 558
Sum kortsiktig gjeld		2 679 775	429 500
Sum gjeld		25 844 113	13 224 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 776 708	21 094 528



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239459

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 159 984
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tove Kammen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 952 159 984
LIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 431 164	6 115 922
Sum inntekter		6 431 164	6 115 922
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	273 234	281 601
Annen driftskostnad	1,4,5,6	19 924 360	2 973 054
Sum kostnader		20 197 592	3 254 654
Driftsresultat		-13 766 428	2 861 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 335	10 029
Sum finansinntekter		8 335	10 029
Annen finanskostnad		179 693	244 200
Sum finanskostnader		179 693	244 200
Netto finans		-171 358	-234 171
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 937 788	2 627 096
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 937 788	2 627 096
Årsresultat		-13 937 786	2 627 097
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-13 937 786	2 627 097



Organisasjonsnr: 952 159 984
LIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,15	15 184 324	15 202 140
Maskiner og anlegg	8	968 807	240 616
Sum varige driftsmidler		16 153 132	15 442 756

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	10	1 253 883	901 906
Sum finansielle anleggsmidler		1 253 883	901 906

Sum anleggsmidler		17 407 015	16 344 662
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	11	418 121	345 591
Sum fordringer		418 120	345 592

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 951 573	4 404 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 951 573	4 404 273

Sum omløpsmidler		2 369 694	4 749 865
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		19 776 708	21 094 528
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	12	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	-6 077 404	7 860 382
Sum opptjent egenkapital		-6 077 404	7 860 382

Sum egenkapital	12	-6 067 404	7 870 382
------------------------	-----------	-------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,15	22 205 337	11 835 646
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	959 000	959 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 164 337	12 794 646
Sum langsiktig gjeld		23 164 337	12 794 646
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 602 483	393 042
Skyldige offentlige avgifter		5 306	13 900
Annen kortsiktig gjeld	16	71 986	22 558
Sum kortsiktig gjeld		2 679 775	429 500
Sum gjeld		25 844 113	13 224 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 776 708	21 094 528



Organisasjonsnr: 952 159 984
LIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

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



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 Lia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 avvikle 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, 22.02.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: B8N1H-IE7Q6-NH207-0B447-GPOZE-0HYAQ



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: 213.52.xxx.xxx

2022-02-22 19:01:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ISNT1H-IE7Q6-NH2O7-QB4A7-GP02E-0HYAQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Styret i Lia Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 22.03.2022 kl.18:00
Grønli skole - SFO

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

Styrets forslag til godtgjøring for 2021 er kr 160 000,-

Godtgjørelsen blir internt i styret eventuelt fordelt slik:
Tove Kammen kr 54.000,- , Anne-Lill Hofsten Berg kr 37.500,- , Christian-Emil Arntzen kr 18.400,- , Gareth Busæt kr. 17.550,- , Vigdis Rognlien kr 18.900,- , Zeke Kuqi kr 11.550,- , Vivian Kozmaqi kr 2.100,-

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Tove Kammen, styreleder
Gareth Busæt, styremedlem.
Christian Emil Arntzen, styremedlem.
1.vara: Zeke Kuqi

Vara: Vivian Kozmaqi - har flyttet fra laget.



Vara: Johnny Nicolaisen
Vara: Ane Sørliie Hansen

6. Valg av valgkomite

Valgkomiteen har siden generalforsamling 2021 bestått av Hilde Sti og Bente Synnøve Olsen

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. mai kl. 18.00

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

Sak 1: Informasjon om endring av vedtekter Lia Borettslag og forslag til ny tekst.

1.1.2020 kom det endringer i Borettslovens § 5-4 som beskriver at andelseiere i borettslag nå kan leie ut boligen sin på døgn- og ukesbasis opp til 30 dager i året uten å måtte spørre styret først.

Denne endringen innebærer behov for endringer i vedtekter for Lia Borettslag, og styret har lagt til nytt punkt (4) under punkt 4-2 Bruksoverslating(se vedlegg 1)

Styret har ønsket å regulere muligheten til utleie noe, og har lagt til følgende forslag om ny tekst under punkt (4) (se også vedlegg 1):

- beboere som skal leie ut boligen sin for kortere tid må, før utleieforholdet trer i kraft, sende melding til styret hvor de oppgir når leieforholdet starter, hvor lenge det skal vare, og navn på de som skal leie boligen.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til regulering av nye utleiemuligheter godkjennes av generalforsamlingen, og legges til som eget punkt i Vedtektene som foreslått.

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 Lia Borettslag for 2021

Generell informasjon

Lia 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 Porsgrunn kommune

Styret i Lia borettslag har siden generalforsamling 2021 avholdt 14 ordinære styremøter og også hatt en rekke kortere arbeidsmøter. Det har også i løpet av året vært avholdt beboermøte og ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med balkongprosjektet. Styreleder og ett styremedlem har også deltatt på byggemøter med Balco og PBBL hver 14. dag i løpet av byggeprosessen. Det har også i 2021 vært tider med høyt smittetrykk i Grenland, og styret har i disse periodene avholdt styremøter på Zoom.

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Tove Kammen, Deichmansgate 99 B
Styremedlem, Vigdis Rognlien, Deichmansgt.99
Styremedlem, Anne-Lill Hofsten Berg, Deichmansgate 95 A
Styremedlem, Gareth Busæt, Deichmansgate 103 B
Styremedlem, Christian-Emil Armtzen, Deichmansgate 99 B
Varamedlem, Zeke Kuqi, Deichmansgt.95 A
Varamedlem, Vivian Kozmaqi, Deichmansgate 87 A
Varamedlem, Jonny Nicolaisen, Deichmannsgt. 95 B
Varamedlem, Ane Sørliie Hansen, Deichmansgate 103 B

Antall kvinner: 3 kvinner
Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 1

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 14 styremøter, hvor 45 protokolererte saker har vært behandlet. Herav 12 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Balkonger

Byggestart var i oktober 2021, og ferdigstilling av prosjektet er satt til uke 17 2022. Byggeprosessen har så langt gått som planlagt, og den overordnede fremdriftsplanen ser ut til å overholdes.

Brannvern og feiing

Det ble gjennomført brannvernrunde og feiing i tidsrommet august – september 2021.

Utleie av parkeringsplasser til Grønli skole

Laget fortsetter å leie ut 5 parkeringsplasser til Grønli skole.



El-tilsyn

Det ble gjennomført El-tilsyn i september 2021.

Økning av fellesutgifter

Laget har i 2021 brukt dobbelt så mye på felles strøm enn i 2020. Noe av dette skyldes ekstra bruk av strøm i byggeprosessen, men dette er kun en begrenset del av den totale kostnaden. Styret så derfor behovet for å øke husleien med i snitt kr.100,- per andel fra og med april 2022.

El-bil lading

El -bil lading er nå etablert med 6 stolper med doble ladepunkter på parkeringsplassen nede ved Grønli skole. I løpet av byggeprosessen har bare 2 av 6 stolper vært tilgjengelige, men alle 6 stolper vil bli tilgjengelige i løpet av mai/juni dette år.

Tak over søppelkasser

Det er i løpet av 2021 etablert søppelskur og tak over søppelkasser også ved punkthus.

Separering av spill- og overvann.

Pålegg fra Porsgrunn kommune om separering av spill og overvann er fulgt opp, og dette er nå ferdigstilt.

Impregnering av yttervegger punkthus og reparasjon av fuktskader.

Yttervegger punkthus ble impregnert sommeren 2021, og alle fuktskader i leiligheter punkthus er fulgt opp og reparert.

Nettside for Lia Borettslag

Nettside er etablert: lia.borettslag.net. Aktuell informasjon fra styret blir lagt ut her.

Fremtidsplaner

Styret har i 2020 og 2021 gjennomført en rekke større prosjekter, hvorav det absolutt største har vært nye balkonger, og har ikke planer om å igangsette nye store prosjekter for laget nå.

Styret vil i 2022 ha hovedfokus på videre oppfølging av byggeprosess, og ser frem mot forventet ferdigstilling av balkonger i uke 17 2022.

Styret vil ellers følge opp løpende vedlikehold, og oppfølging av saker som meldes inn av lagets beboere.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2022



Disponible midler for Lia Borettslag pr. 31.12.21

Note

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	4 320 365	3 883 398
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-13 937 786	2 627 097
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	72 208	62 266
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-782 583	-260 125
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	10 369 691	-1 541 455
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-351 977	-450 816
C: Årets endring disponible midler	-4 630 447	436 967
D: Disponible midler 31.12.	17	4 320 365
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-327 241	4 264 143

Lia Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 621 872	4 295 352	4 621 500	4 395 000
Innkrevde felleskostnader renter		208 704	313 872	208 400	630 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 563 888	1 503 168	1 564 200	1 368 200
Andre inntekter		120	30	0	200
Strømvavgifter		2 380	1 200	1 200	6 000
Salgsinntekter		34 200	2 300	0	23 200
Sum inntekter		6 431 164	6 115 922	6 395 300	6 423 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 162	8 892	9 200	9 500
Styrehonorar	2	159 950	159 625	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		33 765	34 149	30 000	34 300
Forretningsførerhonorar		147 084	142 800	147 100	151 500
Medlemskontigent		19 998	19 998	20 600	20 000
Kontigent NBBL		10 800	10 500	10 500	10 800
Sikringsfond felleskostnader		10 800	10 200	10 200	10 800
Brøyting - strøing		36 231	24 258	165 000	165 000
Plenklipp		53 008	76 548	55 000	55 700
Andre lønnskostnader	3	79 519	87 827	47 000	83 100
Vedlikehold	4	404 610	319 258	900 000	900 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	16 684 265	0	0	9 268 000
Serviceavtaler		5 850	61 553	45 000	45 000
Kabel-tv		565 407	528 237	554 700	640 000
Forsikring		143 969	141 884	153 300	155 500
Kommunale avgifter		1 076 388	1 219 236	1 219 300	1 130 200
Energi, strøm		506 414	252 575	341 900	480 000
Renhold, fellesareal		14 341	12 819	12 000	14 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 831	35 609	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		15 765	1 261	0	0
Mobiltelefon		129	0	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		1 419	1 817	2 100	1 600
Andre driftskostnader	5	121 428	38 955	100 000	150 000
Styremøter, lokaler, mat mm.		4 935	2 332	0	0
Bomiljø		5 318	2 056	0	0
Avskrivninger	6	72 208	62 266	62 300	62 300
Sum driftskostnader		20 197 592	3 254 654	4 045 200	13 548 100
Driftsresultat		-13 766 428	2 861 268	2 350 100	-7 124 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 335	10 029	0	0
Rentekostnad		179 693	244 200	208 400	630 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-171 358	-234 171	-208 400	-630 900
Årsresultat		-13 937 786	2 627 097	2 141 700	-7 755 500
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-13 937 786	2 627 097	0	0
Sum overføringer		-13 937 786	2 627 097	0	0

Lia Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	14 596 285	14 596 285
Tomter	9, 15	588 039	588 039
Fellesanlegg	7	0	17 816
Andre driftsmidler	8	968 807	240 616
Sum varige driftsmidler		16 153 132	15 442 756
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	1 253 883	901 906
Sum finansielle anleggsmidler		1 253 883	901 906
Sum anleggsmidler		17 407 015	16 344 662
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 160	56 222
Andre leierestanser		2 770	6 235
Andre fordringer	11	98 582	75
Periodisert kostnad		299 609	283 059
Sum fordringer		418 120	345 592
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 951 573	4 404 273
Sum bankinnskudd og liknende		1 951 573	4 404 273
Sum omløpsmidler		2 369 694	4 749 865
SUM EIENDELER		19 776 708	21 094 528

Lia Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	12	10 000	10 000
Opptjent egenkapital	12	-6 077 404	7 860 382
Sum egenkapital	12	-6 067 404	7 870 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	13, 15	22 205 337	11 835 646
Borettsinnskudd	14, 15	959 000	959 000
Sum langsiktig gjeld		23 164 337	12 794 646
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 119	14 485
Andre forskuddsbetalte leier		81	25
Leverandørgjeld		2 602 483	393 042
Skyldig off. myndigheter		5 306	13 900
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 504	7 565
Påløpne renter		1 326	483
Annen kortsiktig gjeld	16	51 956	0
Sum kortsiktig gjeld		2 679 775	429 500
Sum gjeld		25 844 113	13 224 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 776 708	21 094 528

Porsgrunn 31.12.21

Lia Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tove Kammen
Leder

Anne-Lill Hofsten Berg
Styremedlem

Christian-Emil Arntzen
Styremedlem

Vigdis Rognlien
Styremedlem

Gareth Busæt
Styremedlem

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	9 162	8 892
Sum	9 162	8 892

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	159 950	159 625
Sum	159 950	159 625

Beløpet er totalt styrehonorar.

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5100 Lønn til ansatte	46 749	38 818
5101 Overtid	0	8 700
5102 Tidlønn	24 650	30 550
5150 Opptjente feriepenger	8 120	9 759
Sum	79 519	87 827

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	37 652	54 515
6602 Vedlikehold VVS	40 034	2 286
6603 Vedlikehold av el.anlegg	60 168	58 723
6604 Vedlikehold uteanlegg	256 755	182 234
6605 Vedlikehold lekeplass	0	11 500
6630 Egenandel skader	10 000	10 000
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	16 684 265	0
Sum	17 088 874	319 258

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	6 132	343
6462 Containerleie, søppeltømming	46 387	23 284
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	38 532	6 089
7740 Kurs for tillitsvalgte	4 548	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	4 595	3 773
7790 Andre kostnader	20 367	4 818
Sum	121 428	38 955

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	72 208	62 266
Sum	72 208	62 266

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 7 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparater	sykkelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	427 565	49 124
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	427 565	49 124
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	427 565	49 124
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Årets avskrivninger :	17 816	0
Anskaffelsesår :	2011	2012
Antatt levetid i år :	10	4

Andre fellesanlegg bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og eiendelene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Eiendelene blir nedskrevet, utover årlig avskrivning, når det foreligger indikasjon om nedskrivning.

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg	Avfallsboder II	Benkesett krakker og bord	Avfallsboder 2 stk	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	21 700	17 375	260 125
Årets tilgang :	430 000	352 583	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	430 000	352 583	21 700	17 375	260 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 750	17 629	21 700	17 375	45 522
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	419 250	334 954	0	0	214 603
Årets avskrivninger :	10 750	17 629	0	0	26 012
Anskaffelsesår :	2021	2021	2012	2008	2020
Antatt levetid i år :	10	10	3	3	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 596 285	588 039
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 596 285	588 039
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 596 285	588 039
Anskaffelsesår :	1961	1961
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 253 883	901 906
Sum	1 253 883	901 906

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 11 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	25	75
1570 Andre kortsiktige fordringer	98 557	0
Sum	98 582	75

Note 12 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	10 000	10 000
2070 Akkumulert resultat	-6 077 404	7 860 382
Sum	6 067 404	-7 870 382

Borettslaget har negativ egenkapital og negative disponible midler. For å klare sine forpliktelser må borettslaget ta opp lån. Situasjonen nå er forårsaket av store kostnader knyttet til vedlikehold. Virkelig verdi av bygg er vesentlig høyere enn bokført. Selv om regnskapet viser negativ egenkapital, er reell egenkapital positiv.

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken	Husbanken	DNB
Formål:				Balkonger
Lånenummer:	12123379177	11432105220	114321052	16364489211
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	1996	1999	2021
Rentesats:	2.10 %	0.719 %	0.719 %	1.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2021	30.06.2030	30.06.2024	30.09.2071
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	13 703 000	6 420 000	31 600 000
Lånesaldo 01.01:	4 212 586	6 233 887	1 389 173	0
Avdrag i perioden:	4 212 586	634 905	393 089	42 000
Opptak i perioden:	0	0	0	15 652 271
Lånesaldo 31.12:	0	5 598 982	996 084	15 610 271
Saldo 5 år frem i tid:	0	2 346 901	0	14 581 139

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114321052	30	10 999	329 970
	48	9 898	475 104
	20	8 782	175 640
	2	7 695	15 390
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11432105220	30	61 824	1 854 720
	48	55 634	2 670 432
	20	49 365	987 300
	2	43 254	86 508
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364489211	30	172 370	5 171 100
	48	155 111	7 445 328
	20	137 634	2 752 680
	2	120 593	241 186

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

Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	959 000	959 000
Sum	15	959 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	22 205 337	11 835 646
Borettsinnskudd	959 000	959 000
Sum	23 164 337	12 794 646
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	588 039	588 039
Bygninger, garasjer og boder	15 145 843	14 836 901
Sum	15 733 882	15 424 940

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	51 956	0
Sum	51 956	0

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 17 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Det skyldes store vedlikeholdskostnader og underskudd. Styret har vedtatt budsjett for 2022 med vesentlig vedlikehold. Blir virkelig resultat nær det som er budsjettert, må borettslaget ta opp lån for å få disponible midler til å bli positive.

Lia Borettslag



Resultat og balanse med noter for Lia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lia Borettslag

Styreleder	Tove Kammen (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Vigdis Rognlien (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Gareth Busæt (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Christian-Emil Arntzen (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Anne-Lill Hofsten Berg (sign.)	16.02.2022



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 Lia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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, 22.02.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: B8N1H-IE7Q6-NH207-0B447-GPOZE-0HYAQ



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: 213.52.xxx.xxx

2022-02-22 19:01:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ISNT1H-IE7Q6-NH207-QB447-GP02E-0HYAQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Vedtekter



for LIA Borettslag org nr 952 159 984

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.10.1964, sist endret den 04.04.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lia 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 Porsgrunn 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 100,-.

(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 bruksovertating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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 demest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelle's 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.

(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.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre *utover 30 dager per kalenderår*. Ny tekst på grunn av endringer i borettslagslovens § 5-4 PER 1.1.2020.



- (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 brukers 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 uten godkjenning overlate bruken av deler av den til andre

NYTT PUNKT på grunn av endringer i borettslagslovens § 5-4 PER 1.1.2020:

- (4) *Andelseier som bor i boligen selv kan uten godkjenning leie ut hele boligen til andre i 30 dager i løpet av ett kalenderår uten selv å måtte være til stede i boligen, jfr. Borettslagsloven § 5-4.*
- *utleie er begrenset oppad til 30 dager per kalenderår uavhengig av om utleie skjer når eier selv er til stede i boligen eller ikke, og gratis utleie av boligen regnes også med i disse dagene.*
- Styrets forslag til ytterligere regulering av slik utleie:
- *beboere som skal leie ut boligen sin for kortere tid må, før utleieforholdet trer i kraft, sende melding til styret hvor de oppgir når leieforholdet starter, hvor lenge det skal vare, og navn på de som skal leie boligen.*

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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.

(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 vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning 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.

(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.

(8) Andelseier plikter å søke styret ved montering av nytt ildsted, forandring av eksisterende ildsted eller fjerning av ildsted. Det kreves at slikt arbeid utføres av egnede fagfolk, samt at utførende firma sender en erklæring til både styret og brann- og feiervesenet om at arbeidet er utført etter gjeldende regler. Ved montering av nytt ildsted bør røykrøret, jfr. brann- og feiervesenet, være toppmontert.

(9) Andelseier plikter å teste brannslukningsapparat og røykvarsler. Brannslukningsapparatet skal ristes jevnlig. Andelseier plikter å varsle styret omgående ved feil, f.eks. dersom nålen ikke står på grønt.



(10) Andelseier plikter å søke styret om tillatelse til elektriske installasjoner i fellesarealene. Dersom tillatelse gis, er det et ufravikelig krav at arbeidet utføres av autorisert personell. Borettslaget, ved styret, skal ha papirer på sluttkontroll og samsvarserklæring til arkivering i internkontrollbok for elektriske anlegg i fellesareal. Eksempler på slike installasjoner kan være opplegg til fryseboks eller synlig ledning fra egen bolig til sikringskap i trappeoppgang.

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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

(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.

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.

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 en hver 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak



8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Hvis leder eller et av styremedlemmene flytter fra borettslaget, kan de sitte perioden de er valgt for, men de har ikke anledning å stille til gjenvalg.

(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 forretningsfører 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.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31. mai.

(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
- 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) Stemmeliikhet 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 framtrædende 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.

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.



Disponible midler for Lia Borettslag pr. 31.12.21

Note

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	4 320 365	3 883 398
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-13 937 786	2 627 097
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	72 208	62 266
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-782 583	-260 125
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	10 369 691	-1 541 455
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-351 977	-450 816
C: Årets endring disponible midler	-4 630 447	436 967
D: Disponible midler 31.12.	17	4 320 365
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-327 241	4 264 143

Lia Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 621 872	4 295 352	4 621 500	4 395 000
Innkrevde felleskostnader renter		208 704	313 872	208 400	630 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 563 888	1 503 168	1 564 200	1 368 200
Andre inntekter		120	30	0	200
Strømgifter		2 380	1 200	1 200	6 000
Salgsinntekter		34 200	2 300	0	23 200
Sum inntekter		6 431 164	6 115 922	6 395 300	6 423 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 162	8 892	9 200	9 500
Styrehonorar	2	159 950	159 625	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		33 765	34 149	30 000	34 300
Forretningsførerhonorar		147 084	142 800	147 100	151 500
Medlemskontigent		19 998	19 998	20 600	20 000
Kontigent NBBL		10 800	10 500	10 500	10 800
Sikringsfond felleskostnader		10 800	10 200	10 200	10 800
Brøyting - strøing		36 231	24 258	165 000	165 000
Plenklipp		53 008	76 548	55 000	55 700
Andre lønnskostnader	3	79 519	87 827	47 000	83 100
Vedlikehold	4	404 610	319 258	900 000	900 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	16 684 265	0	0	9 268 000
Serviceavtaler		5 850	61 553	45 000	45 000
Kabel-tv		565 407	528 237	554 700	640 000
Forsikring		143 969	141 884	153 300	155 500
Kommunale avgifter		1 076 388	1 219 236	1 219 300	1 130 200
Energi, strøm		506 414	252 575	341 900	480 000
Renhold, fellesareal		14 341	12 819	12 000	14 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 831	35 609	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		15 765	1 261	0	0
Mobiltelefon		129	0	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		1 419	1 817	2 100	1 600
Andre driftskostnader	5	121 428	38 955	100 000	150 000
Styremøter, lokaler, mat mm.		4 935	2 332	0	0
Bomiljø		5 318	2 056	0	0
Avskrivninger	6	72 208	62 266	62 300	62 300
Sum driftskostnader		20 197 592	3 254 654	4 045 200	13 548 100
Driftsresultat		-13 766 428	2 861 268	2 350 100	-7 124 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 335	10 029	0	0
Rentekostnad		179 693	244 200	208 400	630 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-171 358	-234 171	-208 400	-630 900
Årsresultat		-13 937 786	2 627 097	2 141 700	-7 755 500
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-13 937 786	2 627 097	0	0
Sum overføringer		-13 937 786	2 627 097	0	0

Lia Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	14 596 285	14 596 285
Tomter	9, 15	588 039	588 039
Fellesanlegg	7	0	17 816
Andre driftsmidler	8	968 807	240 616
Sum varige driftsmidler		16 153 132	15 442 756
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	1 253 883	901 906
Sum finansielle anleggsmidler		1 253 883	901 906
Sum anleggsmidler		17 407 015	16 344 662
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 160	56 222
Andre leierestanser		2 770	6 235
Andre fordringer	11	98 582	75
Periodisert kostnad		299 609	283 059
Sum fordringer		418 120	345 592
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 951 573	4 404 273
Sum bankinnskudd og liknende		1 951 573	4 404 273
Sum omløpsmidler		2 369 694	4 749 865
SUM EIENDELER		19 776 708	21 094 528

Lia Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	12	10 000	10 000
Opptjent egenkapital	12	-6 077 404	7 860 382
Sum egenkapital	12	-6 067 404	7 870 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	13, 15	22 205 337	11 835 646
Borettsinnskudd	14, 15	959 000	959 000
Sum langsiktig gjeld		23 164 337	12 794 646
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 119	14 485
Andre forskuddsbetalte leier		81	25
Leverandørgjeld		2 602 483	393 042
Skyldig off. myndigheter		5 306	13 900
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 504	7 565
Påløpne renter		1 326	483
Annen kortsiktig gjeld	16	51 956	0
Sum kortsiktig gjeld		2 679 775	429 500
Sum gjeld		25 844 113	13 224 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 776 708	21 094 528

Porsgrunn 31.12.21

Lia Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tove Kammen
Leder

Anne-Lill Hofsten Berg
Styremedlem

Christian-Emil Arntzen
Styremedlem

Vigdis Rognlien
Styremedlem

Gareth Busæt
Styremedlem

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	9 162	8 892
Sum	9 162	8 892

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	159 950	159 625
Sum	159 950	159 625

Beløpet er totalt styrehonorar.

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5100 Lønn til ansatte	46 749	38 818
5101 Overtid	0	8 700
5102 Tidlønn	24 650	30 550
5150 Opptjente feriepenger	8 120	9 759
Sum	79 519	87 827

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	37 652	54 515
6602 Vedlikehold VVS	40 034	2 286
6603 Vedlikehold av el.anlegg	60 168	58 723
6604 Vedlikehold uteanlegg	256 755	182 234
6605 Vedlikehold lekeplass	0	11 500
6630 Egenandel skader	10 000	10 000
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	16 684 265	0
Sum	17 088 874	319 258

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	6 132	343
6462 Containerleie, søppeltømming	46 387	23 284
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	38 532	6 089
7740 Kurs for tillitsvalgte	4 548	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	4 595	3 773
7790 Andre kostnader	20 367	4 818
Sum	121 428	38 955

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	72 208	62 266
Sum	72 208	62 266

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 7 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparater	sykkelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	427 565	49 124
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	427 565	49 124
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	427 565	49 124
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Årets avskrivninger :	17 816	0
Anskaffelsesår :	2011	2012
Antatt levetid i år :	10	4

Andre fellesanlegg bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og eiendelene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Eiendelene blir nedskrevet, utover årlig avskrivning, når det foreligger indikasjon om nedskrivning.

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg	Avfallsboder II	Benkesett krakker og bord	Avfallsboder 2 stk	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	21 700	17 375	260 125
Årets tilgang :	430 000	352 583	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	430 000	352 583	21 700	17 375	260 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 750	17 629	21 700	17 375	45 522
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	419 250	334 954	0	0	214 603
Årets avskrivninger :	10 750	17 629	0	0	26 012
Anskaffelsesår :	2021	2021	2012	2008	2020
Antatt levetid i år :	10	10	3	3	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 596 285	588 039
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 596 285	588 039
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 596 285	588 039
Anskaffelsesår :	1961	1961
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 253 883	901 906
Sum	1 253 883	901 906

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 11 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	25	75
1570 Andre kortsiktige fordringer	98 557	0
Sum	98 582	75

Note 12 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	10 000	10 000
2070 Akkumulert resultat	-6 077 404	7 860 382
Sum	6 067 404	-7 870 382

Borettslaget har negativ egenkapital og negative disponible midler. For å klare sine forpliktelser må borettslaget ta opp lån. Situasjonen nå er forårsaket av store kostnader knyttet til vedlikehold. Virkelig verdi av bygg er vesentlig høyere enn bokført. Selv om regnskapet viser negativ egenkapital, er reell egenkapital positiv.

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken	Husbanken	DNB
Formål:				Balkonger
Lånenummer:	12123379177	11432105220	114321052	16364489211
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	1996	1999	2021
Rentesats:	2.10 %	0.719 %	0.719 %	1.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2021	30.06.2030	30.06.2024	30.09.2071
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	13 703 000	6 420 000	31 600 000
Lånesaldo 01.01:	4 212 586	6 233 887	1 389 173	0
Avdrag i perioden:	4 212 586	634 905	393 089	42 000
Opptak i perioden:	0	0	0	15 652 271
Lånesaldo 31.12:	0	5 598 982	996 084	15 610 271
Saldo 5 år frem i tid:	0	2 346 901	0	14 581 139

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114321052	30	10 999	329 970
	48	9 898	475 104
	20	8 782	175 640
	2	7 695	15 390
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11432105220	30	61 824	1 854 720
	48	55 634	2 670 432
	20	49 365	987 300
	2	43 254	86 508
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364489211	30	172 370	5 171 100
	48	155 111	7 445 328
	20	137 634	2 752 680
	2	120 593	241 186

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

Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	959 000	959 000
Sum	15	959 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	22 205 337	11 835 646
Borettsinnskudd	959 000	959 000
Sum	23 164 337	12 794 646
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	588 039	588 039
Bygninger, garasjer og boder	15 145 843	14 836 901
Sum	15 733 882	15 424 940

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	51 956	0
Sum	51 956	0

Lia Borettslag



Noter for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

Note 17 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Det skyldes store vedlikeholdskostnader og underskudd. Styret har vedtatt budsjett for 2022 med vesentlig vedlikehold. Blir virkelig resultat nær det som er budsjettert, må borettslaget ta opp lån for å få disponible midler til å bli positive.

Lia Borettslag



Resultat og balanse med noter for Lia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lia Borettslag

Styreleder	Tove Kammen (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Vigdis Rognlien (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Gareth Busæt (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Christian-Emil Arntzen (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Anne-Lill Hofsten Berg (sign.)	16.02.2022