



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 486 249  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRAVALØKKA I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Lillian Susanna Welfler  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 29.04.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		905 520	905 520
<b>Sum inntekter</b>		<b>905 520</b>	<b>905 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	19 818	20 538
Annen driftskostnad	1,3,4	371 022	501 132
<b>Sum kostnader</b>		<b>390 840</b>	<b>521 669</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>514 680</b>	<b>383 851</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 997	3 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 997</b>	<b>3 489</b>
Annen finanskostnad		132 268	173 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>132 268</b>	<b>173 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 271</b>	<b>-170 203</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>384 409</b>	<b>213 647</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>384 409</b>	<b>213 647</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>384 408</b>	<b>213 648</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>384 408</b>	<b>213 648</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	12 519 303	12 519 303
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 519 303</b>	<b>12 519 303</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	499 748	453 980
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>499 748</b>	<b>453 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 019 051</b>	<b>12 973 283</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 273	106 535
<b>Sum fordringer</b>		<b>119 273</b>	<b>106 535</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		593 539	590 395
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>593 539</b>	<b>590 395</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>712 813</b>	<b>696 930</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 731 864</b>	<b>13 670 213</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	3 289 483	2 905 074
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 289 483</b>	<b>2 905 074</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>3 290 483</b>	<b>2 906 074</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	5 419 585	5 739 460
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	4 910 000	4 910 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 329 585</b>	<b>10 649 460</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 329 585</b>	<b>10 649 460</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		111 508	113 535
Annen kortsiktig gjeld	11	288	1 144
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 796</b>	<b>114 678</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 441 381</b>	<b>10 764 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 731 864</b>	<b>13 670 213</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 478363

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 486 249  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRAVALØKKA I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Lillian Susanna Welfler  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 980 486 249  
GRAVALØKKA I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		905 520	905 520
<b>Sum inntekter</b>		<b>905 520</b>	<b>905 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	19 818	20 538
Annen driftskostnad	1, 3, 4	371 022	501 132
<b>Sum kostnader</b>		<b>390 840</b>	<b>521 669</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>514 680</b>	<b>383 851</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 997	3 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 997</b>	<b>3 489</b>
Annen finanskostnad		132 268	173 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>132 268</b>	<b>173 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 271</b>	<b>-170 203</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>384 409</b>	<b>213 647</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>384 408</b>	<b>213 648</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>384 408</b>	<b>213 648</b>



Organisasjonsnr: 980 486 249  
GRAVALØKKA I BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	12 519 303	12 519 303
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 519 303</b>	<b>12 519 303</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	499 748	453 980
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>499 748</b>	<b>453 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 019 051</b>	<b>12 973 283</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 273	106 535
<b>Sum fordringer</b>		<b>119 273</b>	<b>106 535</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		593 539	590 395
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>593 539</b>	<b>590 395</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>712 813</b>	<b>696 930</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 731 864</b>	<b>13 670 213</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	3 289 483	2 905 074
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 289 483</b>	<b>2 905 074</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>3 290 483</b>	<b>2 906 074</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,10	5 419 585	5 739 460
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	4 910 000	4 910 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 329 585</b>	<b>10 649 460</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 329 585</b>	<b>10 649 460</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		111 508	113 535
Annen kortsiktig gjeld	11	288	1 144
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 796</b>	<b>114 678</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 441 381</b>	<b>10 764 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 731 864</b>	<b>13 670 213</b>



Organisasjonsnr: 980 486 249  
GRAVALØKKA I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gravaløkka I Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gravaløkka I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 11. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnøkkel: WFBV2-CVLD5-DSUV-4Y8SE-VAKOX-FG7K



# 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: 79.161.xxx.xxx

2021-03-11 16:23:50Z



Penneo Dokumentnøkkel: WFFVBZ-CVLD5-DSJUV-4Y8SE-VAKOX-FIGTK

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 Gravaløkka I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Tirsdag 13.04.2021 kl.18:00  
Rypeveien 26, hos Mona

### **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**

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00**

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

Forslag- forandre husreglene sånn at det er mulig å ha dyrehold, feks hund og katt.

**Styrets innstilling:** Dette stemmes over



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.

**9.**

**10.**

**11.**

**12.**



## Årsmelding fra styret i Gravaløkka I Borettslag for 2020

### Generell informasjon

Gravaløkka I 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

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Mona Bjørnstad Normann, Rypevegen 26  
Styremedlem, Kai Høvik, Rypeveien 42  
Styremedlem, Rune Bergh, Rypevegen 28  
Varamedlem, Andreas Bratseth, Rypevegen 30  
Varamedlem, Anne-May Syversen, Rypevegen 36

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 2 styremøter, hvor 2 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Vi har vasket tak på garasjene.

Vi skal vaske tak på leilighetene. Dette håper vi blir våren 2021. Jobben er ute på anbud.

### Fremtidsplaner

Vask av tak på leilighetene. Dette er ute på anbud.

Innkjøring til leilighet nr 32 må gjøres noe med. Arbeid er ute på anbud.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2021



## Disponible midler for Gravaløkka I Borettslag pr. 31.12.20

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	582 251	717 600
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	384 408	213 648
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-319 875	-302 694
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-45 768	-46 303
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>18 765</b>	<b>-135 349</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>601 017</b>	<b>582 251</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>593 426</b>	<b>582 251</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Gravaløkka I Borettslag orgnr: 980 486 249

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		346 800	348 240	346 900	370 700
Innkrevde felleskostnader renter		171 000	174 480	171 000	172 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		387 720	382 800	387 700	392 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>905 520</b>	<b>905 520</b>	<b>905 600</b>	<b>936 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	4 901	4 756	4 900	5 100
Styreonorar	2	18 000	18 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 818	2 538	2 600	2 600
Forretningsførerhonorar		23 700	23 040	23 800	24 500
Teknisk forvaltningsavtale		4 884	4 740	4 900	5 100
Medlemskontigent		2 000	2 000	2 000	2 000
Kontigent NBBL		1 050	1 050	1 200	1 200
Sikringsfond felleskostnader		1 020	1 020	900	900
Brøyting - strøing		4 375	22 125	18 000	18 000
Vedlikehold	3	21 198	186 833	90 000	90 000
Kabel-tv		75 289	70 949	74 500	75 300
Forsikring		35 586	32 996	35 000	38 500
Kommunale avgifter		180 604	130 488	125 000	180 600
Energi, strøm		6 957	7 802	6 600	6 600
Kontorrekvisita, trykksaker		0	348	0	0
Andre driftskostnader	4	9 458	12 985	15 000	15 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>390 840</b>	<b>521 669</b>	<b>422 400</b>	<b>483 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>514 680</b>	<b>383 851</b>	<b>483 200</b>	<b>452 600</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 997	3 489	2 000	0
Rentekostnad		132 268	173 692	171 000	172 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-130 271</b>	<b>-170 203</b>	<b>-169 000</b>	<b>-172 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>384 408</b>	<b>213 648</b>	<b>314 200</b>	<b>280 100</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		384 408	213 648	0	0
Sum overføringer		384 408	213 648	0	0

Gravaløkka I Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Gravaløkka I Borettslag orgnr: 980 486 249

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	11 608 412	11 608 412
Tomter	5, 10	910 891	910 891
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 519 303</b>	<b>12 519 303</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	499 748	453 980
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>499 748</b>	<b>453 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 019 051</b>	<b>12 973 283</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		7 590	0
Andre leierestanser		175	0
Periodisert kostnad		111 508	106 535
<b>Sum fordringer</b>		<b>119 273</b>	<b>106 535</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		593 539	590 395
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>593 539</b>	<b>590 395</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>712 813</b>	<b>696 930</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 731 864</b>	<b>13 670 213</b>

Gravaløkka I Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Gravaløkka I Borettslag orgnr: 980 486 249

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	1 000	1 000
Opptjent egenkapital	7	3 289 483	2 905 074
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>3 290 483</b>	<b>2 906 074</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	5 419 585	5 739 460
Borettsinnskudd	9, 10	4 910 000	4 910 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 329 585</b>	<b>10 649 460</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		111 508	113 535
Påløpne renter		288	521
Annen kortsiktig gjeld	11	0	623
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 796</b>	<b>114 678</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 441 381</b>	<b>10 764 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 731 864</b>	<b>13 670 213</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Gravaløkka I Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mona Bjørnstad Normann  
Leder

\_\_\_\_\_  
Rune Bergh  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kai Høvik  
Styremedlem

**Gravaløkka I Borettslag**



## Noter for Gravaløkkå I Borettslag orgnr: 980 486 249

### 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 forpliktelse.

#### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 901	4 756
<b>Sum</b>	<b>4 901</b>	<b>4 756</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	18 000	18 000
<b>Sum</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Gravaløkka I Borettslag orgnr: 980 486 249

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	21 198	155 579
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	31 254
<b>Sum</b>	<b>21 198</b>	<b>186 833</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6462 Containerleie, søppeltømming	3 661	9 150
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/års møte	572	1 157
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 481	1 490
7790 Andre kostnader	3 096	558
<b>Sum</b>	<b>9 458</b>	<b>12 985</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 608 412	910 891
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 608 412	910 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 608 412	910 891
Anskaffelsesår :	2000	2000
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 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	499 748	453 980
<b>Sum</b>	<b>499 748</b>	<b>453 980</b>

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



## Noter for Gravaløkka I Borettslag orgnr: 980 486 249

### Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 000	1 000
2070 Akkumulert resultat	3 289 483	2 905 074
<b>Sum</b>	<b>3 290 483</b>	<b>2 906 074</b>

### Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	<b>DNB BANK ASA</b>
Lånenummer:	<b>82108177132</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	1.69 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	7 677 000
Lånesaldo 01.01:	5 739 460
Avdrag i perioden:	319 875
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 419 585</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 191 750

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108177132	10	541 959	5 419 590

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

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	4 910 000	4 910 000
<b>Sum</b>	<b>4 910 000</b>	<b>4 910 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 419 585	5 739 460
Borettsinnskudd	4 910 000	4 910 000
<b>Sum</b>	<b>10 329 585</b>	<b>10 649 460</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	910 891	910 891
Bygninger, garasjer og boder	11 608 412	11 608 412
<b>Sum</b>	<b>12 519 303</b>	<b>12 519 303</b>

Gravaløkka I Borettslag



Noter for Gravaløkka I Borettslag orgnr: 980 486 249

**Note 11 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	623
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>623</b>

Gravaløkka I Borettslag



Resultat og balanse med noter for Gravaløkka I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Gravaløkka I Borettslag**

Styreleder	Mona Bjørnstad Normann (sign.)	10.03.2021
Styremedlem	Kai Høvik (sign.)	09.03.2021
Styremedlem	Rune Bergh (sign.)	08.03.2021



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gravaløkka I Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gravaløkka I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 11. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnøkkel: WFBZ-CVLD5-DSUV-4Y8SE-VAKOX-FG7K



# 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: 79.161.xxx.xxx

2021-03-11 16:23:50Z



Penneo Dokumentnøkkel: WFFVBZ-CVLD5-DSJUV-4Y8SE-VAKOX-FIGTK

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>



## Disponible midler for Gravaløkka I Borettslag pr. 31.12.20

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	582 251	717 600
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	384 408	213 648
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-319 875	-302 694
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-45 768	-46 303
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>18 765</b>	<b>-135 349</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>601 017</b>	<b>582 251</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>593 426</b>	<b>582 251</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Gravaløkka I Borettslag orgnr: 980 486 249

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		346 800	348 240	346 900	370 700
Innkrevde felleskostnader renter		171 000	174 480	171 000	172 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		387 720	382 800	387 700	392 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>905 520</b>	<b>905 520</b>	<b>905 600</b>	<b>936 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	4 901	4 756	4 900	5 100
Styreonorar	2	18 000	18 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 818	2 538	2 600	2 600
Forretningsførerhonorar		23 700	23 040	23 800	24 500
Teknisk forvaltningsavtale		4 884	4 740	4 900	5 100
Medlemskontigent		2 000	2 000	2 000	2 000
Kontigent NBBL		1 050	1 050	1 200	1 200
Sikringsfond felleskostnader		1 020	1 020	900	900
Brøyting - strøing		4 375	22 125	18 000	18 000
Vedlikehold	3	21 198	186 833	90 000	90 000
Kabel-tv		75 289	70 949	74 500	75 300
Forsikring		35 586	32 996	35 000	38 500
Kommunale avgifter		180 604	130 488	125 000	180 600
Energi, strøm		6 957	7 802	6 600	6 600
Kontorrekvisita, trykksaker		0	348	0	0
Andre driftskostnader	4	9 458	12 985	15 000	15 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>390 840</b>	<b>521 669</b>	<b>422 400</b>	<b>483 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>514 680</b>	<b>383 851</b>	<b>483 200</b>	<b>452 600</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 997	3 489	2 000	0
Rentekostnad		132 268	173 692	171 000	172 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-130 271</b>	<b>-170 203</b>	<b>-169 000</b>	<b>-172 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>384 408</b>	<b>213 648</b>	<b>314 200</b>	<b>280 100</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		384 408	213 648	0	0
Sum overføringer		384 408	213 648	0	0

Gravaløkka I Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Gravaløkka I Borettslag orgnr: 980 486 249

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	11 608 412	11 608 412
Tomter	5, 10	910 891	910 891
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 519 303</b>	<b>12 519 303</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	499 748	453 980
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>499 748</b>	<b>453 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 019 051</b>	<b>12 973 283</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		7 590	0
Andre leierestanser		175	0
Periodisert kostnad		111 508	106 535
<b>Sum fordringer</b>		<b>119 273</b>	<b>106 535</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		593 539	590 395
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>593 539</b>	<b>590 395</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>712 813</b>	<b>696 930</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 731 864</b>	<b>13 670 213</b>

Gravaløkka I Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Gravaløkka I Borettslag orgnr: 980 486 249

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	1 000	1 000
Opptjent egenkapital	7	3 289 483	2 905 074
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>3 290 483</b>	<b>2 906 074</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	5 419 585	5 739 460
Borettsinnskudd	9, 10	4 910 000	4 910 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 329 585</b>	<b>10 649 460</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		111 508	113 535
Påløpne renter		288	521
Annen kortsiktig gjeld	11	0	623
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 796</b>	<b>114 678</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 441 381</b>	<b>10 764 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 731 864</b>	<b>13 670 213</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Gravaløkka I Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mona Bjørnstad Normann  
Leder

\_\_\_\_\_  
Rune Bergh  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kai Høvik  
Styremedlem

**Gravaløkka I Borettslag**



## Noter for Gravaløkkå I Borettslag orgnr: 980 486 249

### 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 forpliktelse.

#### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 901	4 756
<b>Sum</b>	<b>4 901</b>	<b>4 756</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	18 000	18 000
<b>Sum</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Gravaløkk I Borettslag orgnr: 980 486 249

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	21 198	155 579
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	31 254
<b>Sum</b>	<b>21 198</b>	<b>186 833</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6462 Containerleie, søppeltømming	3 661	9 150
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/års møte	572	1 157
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 481	1 490
7790 Andre kostnader	3 096	558
<b>Sum</b>	<b>9 458</b>	<b>12 985</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 608 412	910 891
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 608 412	910 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 608 412	910 891
Anskaffelsesår :	2000	2000
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 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	499 748	453 980
<b>Sum</b>	<b>499 748</b>	<b>453 980</b>

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



## Noter for Gravaløkka I Borettslag orgnr: 980 486 249

### Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 000	1 000
2070 Akkumulert resultat	3 289 483	2 905 074
<b>Sum</b>	<b>3 290 483</b>	<b>2 906 074</b>

### Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	<b>DNB BANK ASA</b>
Lånenummer:	<b>82108177132</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	1.69 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	7 677 000
Lånesaldo 01.01:	5 739 460
Avdrag i perioden:	319 875
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 419 585</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 191 750

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108177132	10	541 959	5 419 590

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

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	4 910 000	4 910 000
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>4 910 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 419 585	5 739 460
Borettsinnskudd	4 910 000	4 910 000
<b>Sum</b>	<b>10 329 585</b>	<b>10 649 460</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	910 891	910 891
Bygninger, garasjer og boder	11 608 412	11 608 412
<b>Sum</b>	<b>12 519 303</b>	<b>12 519 303</b>

Gravaløkka I Borettslag



Noter for Gravaløkka I Borettslag orgnr: 980 486 249

**Note 11 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	623
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>623</b>

Gravaløkka I Borettslag



Resultat og balanse med noter for Gravaløkka I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Gravaløkka I Borettslag**

Styreleder	Mona Bjørnstad Normann (sign.)	10.03.2021
Styremedlem	Kai Høvik (sign.)	09.03.2021
Styremedlem	Rune Bergh (sign.)	08.03.2021