



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 558 129
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRAVA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Øystein Aslaksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 123 200	1 123 200
Sum inntekter		1 123 200	1 123 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2	46 781	46 781
Annen driftskostnad	1,3,4	825 903	704 259
Sum kostnader		872 683	751 040
Driftsresultat		250 517	372 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 044	591
Sum finansinntekter		6 044	591
Annen finanskostnad		38 774	27 519
Sum finanskostnader		38 774	27 519
Netto finans		-32 730	-26 928
Ordinært resultat før skattekostnad		217 786	345 232
Ordinært resultat etter skattekostnad		217 786	345 232
Årsresultat		217 786	345 233
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		217 786	345 233



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,13	2 081 526	2 081 526
Sum varige driftsmidler		2 081 526	2 081 526
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	619 194	496 815
Sum finansielle anleggsmidler		619 194	496 815
Sum anleggsmidler		2 700 720	2 578 341
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	186 190	179 702
Sum fordringer		186 190	179 702
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		741 572	809 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		741 572	809 091
Sum omløpsmidler		927 762	988 793
SUM EIENDELER		3 628 483	3 567 134
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 671 500	1 453 714
Sum opptjent egenkapital		1 671 500	1 453 714
Sum egenkapital	9	1 673 900	1 456 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,13	1 315 939	1 418 011
Øvrig langsiktig gjeld	11,12, 13	469 310	469 310
Sum annen langsiktig gjeld		1 785 249	1 887 321
Sum langsiktig gjeld		1 785 249	1 887 321
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 407	177 225
Skyldige offentlige avgifter		1	142
Annen kortsiktig gjeld	14,15	54 926	46 333
Sum kortsiktig gjeld		169 333	223 699
Sum gjeld		1 954 583	2 111 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 628 483	3 567 134



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 342624

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 558 129
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRAVA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Øystein Aslaksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.04.2023



Organisasjonsnr: 952 558 129
GRAVA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 123 200	1 123 200
Sum inntekter		1 123 200	1 123 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2	46 781	46 781
Annen driftskostnad	1, 3, 4	825 903	704 259
Sum kostnader		872 683	751 040
Driftsresultat		250 517	372 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 044	591
Sum finansinntekter		6 044	591
Annen finanskostnad		38 774	27 519
Sum finanskostnader		38 774	27 519
Netto finans		-32 730	-26 928
Ordinært resultat før skattekostnad		217 786	345 232
Ordinært resultat etter skattekostnad		217 786	345 232
Årsresultat		217 786	345 233
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		217 786	345 233



Organisasjonsnr: 952 558 129
GRAVA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,13	2 081 526	2 081 526
Sum varige driftsmidler		2 081 526	2 081 526
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	619 194	496 815
Sum finansielle anleggsmidler		619 194	496 815
Sum anleggsmidler		2 700 720	2 578 341
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	186 190	179 702
Sum fordringer		186 190	179 702
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		741 572	809 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		741 572	809 091
Sum omløpsmidler		927 762	988 793
SUM EIENDELER		3 628 483	3 567 134
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 671 500	1 453 714
Sum opptjent egenkapital		1 671 500	1 453 714
Sum egenkapital	9	1 673 900	1 456 114



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,13	1 315 939	1 418 011
Øvrig langsiktig gjeld	11,12,13	469 310	469 310
Sum annen langsiktig gjeld		1 785 249	1 887 321
Sum langsiktig gjeld		1 785 249	1 887 321
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 407	177 225
Skyldige offentlige avgifter		1	142
Annen kortsiktig gjeld	14,15	54 926	46 333
Sum kortsiktig gjeld		169 333	223 699
Sum gjeld		1 954 583	2 111 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 628 483	3 567 134



Organisasjonsnr: 952 558 129
GRAVA 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



Disponible midler for Grava Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	765 093	635 134
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	217 786	345 233
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-102 071	-107 058
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-122 379	-108 216
C: Årets endring disponible midler	-6 664	129 959
D: Disponible midler 31.12.	758 429	765 093
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	758 394	761 193

Grava Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		981 216	988 704	981 200	1 063 000
Innkrevde felleskostnader renter		32 544	27 072	32 600	57 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		109 440	107 424	109 400	103 500
Sum inntekter		1 123 200	1 123 200	1 123 200	1 224 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 073	5 687	5 900	6 300
Styrehonorar	2	41 000	41 000	40 000	41 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 781	5 781	5 700	5 800
Forretningsførerhonorar		60 336	58 608	60 400	62 800
Medlemskontigent		4 800	4 800	4 800	5 000
Kontigent NBBL		3 649	2 592	2 700	2 900
Sikringsfond felleskostnader		2 880	2 592	2 700	3 000
Brøyting - strøing		15 564	10 000	20 000	25 000
Vedlikehold	3	89 420	27 477	216 000	50 000
Serviceavtaler		1 108	1 235	0	0
Kabel-tv		145 632	139 391	146 300	153 000
Forsikring		102 331	95 616	103 300	110 600
Kommunale avgifter		332 226	290 430	306 300	348 600
Festeavgifter		37 451	35 634	35 700	39 400
Energi, strøm		8 600	8 600	5 000	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	6 999	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		720	3 776	0	0
Andre driftskostnader	4	14 285	9 471	20 000	22 500
Styremøter, lokaler, mat mm.		304	1 351	0	0
Bomiljø		524	0	0	0
Sum driftskostnader		872 683	751 040	974 800	875 900
Driftsresultat		250 517	372 160	148 400	348 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 044	591	0	2 500
Rentekostnad		38 774	27 519	32 600	57 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-32 730	-26 928	-32 600	-55 000
Årsresultat		217 786	345 233	125 800	293 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		217 786	345 233	0	0
Sum overføringer		217 786	345 233	0	0

Grava Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	2 051 416	2 051 416
Garasjer	5, 13	30 110	30 110
Sum varige driftsmidler		2 081 526	2 081 526
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	619 194	496 815
Sum finansielle anleggsmidler		619 194	496 815
Sum anleggsmidler		2 700 720	2 578 341
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36	3 900
Andre leierestanser		70	150
Andre fordringer	8	0	25
Periodisert kostnad		186 084	175 627
Sum fordringer		186 190	179 702
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		741 572	809 091
Sum bankinnskudd og liknende		741 572	809 091
Sum omløpsmidler		927 762	988 793
SUM EIENDELER		3 628 483	3 567 134

Grava Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	9	1 671 500	1 453 714
Sum egenkapital	9	1 673 900	1 456 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	1 315 939	1 418 011
Borettsinnskudd	11, 13	439 200	439 200
Garasje innskudd	12	30 110	30 110
Sum langsiktig gjeld		1 785 249	1 887 321
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8	0
Gjeld mellomregning		0	8
Leverandørgjeld		114 407	177 225
Skyldig off. myndigheter		1	142
Påløpne renter		296	159
Annen kortsiktig gjeld	14	-1 693	-1 598
Garasje drift 1	15	56 315	47 764
Sum kortsiktig gjeld		169 333	223 699
Sum gjeld		1 954 583	2 111 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 628 483	3 567 134

Porsgrunn 31.12.2022

Grava Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Geir Øystein Aslaksen
Leder

Hilde Mangelrød
Styremedlem

Are Mørkesdal
Styremedlem

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 073	5 687
Sum	6 073	5 687

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	41 000	41 000
Sum	41 000	41 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	71 063	27 477
6602 Vedlikehold VVS	3 138	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	15 059	0
6620 Vedlikehold utstyr	160	0
Sum	89 420	27 477

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	4 734	4 577
6609 Andre driftskostnader	1 697	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 508	1 188
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 931	1 842
7790 Andre kostnader	540	997
Sum	14 285	9 471

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1110 Garasjer	30 110	30 110
Sum	30 110	30 110

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 051 416
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 051 416
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 051 416
Anskaffelsesår :	1968
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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	619 194	496 815
Sum	619 194	496 815

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

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1505 Restanse forretningsførsel	0	25
Sum	0	25

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	2 400	2 400
2070 Akkumulert resultat	1 671 500	1 453 714
Sum	1 673 900	1 456 114

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12115084443
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	4.10 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 418 011
Avdrag i perioden:	102 071
Lånesaldo 31.12:	1 315 939
Saldo 5 år frem i tid:	779 259

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115084443	24	54 831	1 315 944

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	439 200	439 200
Sum	13	439 200

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	30 110	30 110
Sum	30 110	30 110

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	1 315 939	1 418 011
Borettsinnskudd	439 200	439 200
Sum	1 755 139	1 857 211
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	2 081 526	2 081 526
Sum	2 081 526	2 081 526

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	-1 693	-1 598
Sum	-1 693	-1 598

Note 15 - Garasjedrift

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2923 Garasjedrift	56 315	47 764
Sum	56 315	47 764

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Grava Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grava Borettslag

Styreleder	Geir Øystein Aslaksen (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Are Mørkesdal (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Hilde Mangelrød (sign.)	21.02.2023



Building a better
working world

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 Grava Borettslag

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 regnskapsestimaterne 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, 23.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pemco document key: KGDAAZ-5XXU1-XXEKD-6TNQN-TK818-ZDFVK



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

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KGDAZ-5XXUT-XXEKD-6TNCN-TK818-ZDFVK

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Styret i Grava Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tirsdag 28.03.2023 kl.18:00 på speiderlokalet i Lundedalslia 46.

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 23. mai kl. 18.00

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

Ingen saker til behandling

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 Grava Borettslag for 2022

Generell informasjon

Grava 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, Geir Øystein Aslaksen, Grava Terrasse 21
Styremedlem, Are Mørkesdal, Grava Terrasse 25 E
Styremedlem, Hilde Mangelrød, Grava Terrasse 13 D
Varamedlem, Gro Øen, Grava Terrasse 13 A
Varamedlem, Irene Nordli, Grava Terrasse 5 D

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 7 styremøter, hvor 6 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 2 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Fartsdumper i Grava terrasse. Ny utebelysning på endeveggene. Utskifting av div. vinduer. Gjennomføring av dugnad. Egenkontroll av brannsikkerhet.

Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2023



Disponible midler for Grava Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	765 093	635 134
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	217 786	345 233
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-102 071	-107 058
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-122 379	-108 216
C: Årets endring disponible midler	-6 664	129 959
D: Disponible midler 31.12.	758 429	765 093
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	758 394	761 193

Grava Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		981 216	988 704	981 200	1 063 000
Innkrevde felleskostnader renter		32 544	27 072	32 600	57 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		109 440	107 424	109 400	103 500
Sum inntekter		1 123 200	1 123 200	1 123 200	1 224 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 073	5 687	5 900	6 300
Styrehonorar	2	41 000	41 000	40 000	41 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 781	5 781	5 700	5 800
Forretningsførerhonorar		60 336	58 608	60 400	62 800
Medlemskontigent		4 800	4 800	4 800	5 000
Kontigent NBBL		3 649	2 592	2 700	2 900
Sikringsfond felleskostnader		2 880	2 592	2 700	3 000
Brøyting - strøing		15 564	10 000	20 000	25 000
Vedlikehold	3	89 420	27 477	216 000	50 000
Serviceavtaler		1 108	1 235	0	0
Kabel-tv		145 632	139 391	146 300	153 000
Forsikring		102 331	95 616	103 300	110 600
Kommunale avgifter		332 226	290 430	306 300	348 600
Festeavgifter		37 451	35 634	35 700	39 400
Energi, strøm		8 600	8 600	5 000	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	6 999	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		720	3 776	0	0
Andre driftskostnader	4	14 285	9 471	20 000	22 500
Styremøter, lokaler, mat mm.		304	1 351	0	0
Bomiljø		524	0	0	0
Sum driftskostnader		872 683	751 040	974 800	875 900
Driftsresultat		250 517	372 160	148 400	348 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 044	591	0	2 500
Rentekostnad		38 774	27 519	32 600	57 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-32 730	-26 928	-32 600	-55 000
Årsresultat		217 786	345 233	125 800	293 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		217 786	345 233	0	0
Sum overføringer		217 786	345 233	0	0

Grava Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	2 051 416	2 051 416
Garasjer	5, 13	30 110	30 110
Sum varige driftsmidler		2 081 526	2 081 526
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	619 194	496 815
Sum finansielle anleggsmidler		619 194	496 815
Sum anleggsmidler		2 700 720	2 578 341
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36	3 900
Andre leierestanser		70	150
Andre fordringer	8	0	25
Periodisert kostnad		186 084	175 627
Sum fordringer		186 190	179 702
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		741 572	809 091
Sum bankinnskudd og liknende		741 572	809 091
Sum omløpsmidler		927 762	988 793
SUM EIENDELER		3 628 483	3 567 134

Grava Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	9	1 671 500	1 453 714
Sum egenkapital	9	1 673 900	1 456 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	1 315 939	1 418 011
Borettsinnskudd	11, 13	439 200	439 200
Garasje innskudd	12	30 110	30 110
Sum langsiktig gjeld		1 785 249	1 887 321
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8	0
Gjeld mellomregning		0	8
Leverandørgjeld		114 407	177 225
Skyldig off. myndigheter		1	142
Påløpne renter		296	159
Annen kortsiktig gjeld	14	-1 693	-1 598
Garasje drift 1	15	56 315	47 764
Sum kortsiktig gjeld		169 333	223 699
Sum gjeld		1 954 583	2 111 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 628 483	3 567 134

Porsgrunn 31.12.2022

Grava Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Geir Øystein Aslaksen
Leder

Hilde Mangelrød
Styremedlem

Are Mørkesdal
Styremedlem

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 073	5 687
Sum	6 073	5 687

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	41 000	41 000
Sum	41 000	41 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	71 063	27 477
6602 Vedlikehold VVS	3 138	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	15 059	0
6620 Vedlikehold utstyr	160	0
Sum	89 420	27 477

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	4 734	4 577
6609 Andre driftskostnader	1 697	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 508	1 188
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 931	1 842
7790 Andre kostnader	540	997
Sum	14 285	9 471

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1110 Garasjer	30 110	30 110
Sum	30 110	30 110

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 051 416
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 051 416
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 051 416
Anskaffelsesår :	1968
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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	619 194	496 815
Sum	619 194	496 815

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

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1505 Restanse forretningsførsel	0	25
Sum	0	25

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	2 400	2 400
2070 Akkumulert resultat	1 671 500	1 453 714
Sum	1 673 900	1 456 114

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12115084443
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	4.10 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 418 011
Avdrag i perioden:	102 071
Lånesaldo 31.12:	1 315 939
Saldo 5 år frem i tid:	779 259

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115084443	24	54 831	1 315 944

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	439 200	439 200
Sum	13	439 200

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	30 110	30 110
Sum	30 110	30 110

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	1 315 939	1 418 011
Borettsinnskudd	439 200	439 200
Sum	1 755 139	1 857 211
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	2 081 526	2 081 526
Sum	2 081 526	2 081 526

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	-1 693	-1 598
Sum	-1 693	-1 598

Note 15 - Garasjedrift

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2923 Garasjedrift	56 315	47 764
Sum	56 315	47 764

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.

Grava Borettslag



Resultat og balanse med noter for Grava Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grava Borettslag

Styreleder	Geir Øystein Aslaksen (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Are Mørkesdal (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Hilde Mangelrød (sign.)	21.02.2023



Building a better
working world

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 Grava Borettslag

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 23.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pemco document key: KGDZ-5XXU1-XXEKD-6TNQN-TK818-ZDFVK



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

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KGDAZ-5XXUT-XXEKD-6TNCN-TK818-ZDFVK

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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