



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Øystein Aslaksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 123 200	1 051 200
Sum inntekter		1 123 200	1 051 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	46 781	51 845
Annen driftskostnad	1,4,5	704 259	1 017 355
Sum kostnader		751 040	1 069 199
Driftsresultat		372 160	-17 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		591	1 416
Sum finansinntekter		591	1 416
Annen finanskostnad		27 519	35 826
Sum finanskostnader		27 519	35 826
Netto finans		-26 928	-34 410
Ordinært resultat før skattekostnad		345 232	-52 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		345 232	-52 410
Årsresultat		345 233	-52 409
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		345 233	-52 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7,14	2 081 526	2 081 526
Sum varige driftsmidler		2 081 526	2 081 526
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	496 815	388 600
Sum finansielle anleggsmidler		496 815	388 600
Sum anleggsmidler		2 578 341	2 470 126
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	179 702	166 081
Sum fordringer		179 702	166 081
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		809 091	675 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		809 091	675 481
Sum omløpsmidler		988 793	841 562
SUM EIENDELER		3 567 134	3 311 688
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 453 714	1 108 481
Sum opptjent egenkapital		1 453 714	1 108 481
Sum egenkapital	10	1 456 114	1 110 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,14	1 418 011	1 525 069
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	469 310	469 310
Sum annen langsiktig gjeld		1 887 321	1 994 379
Sum langsiktig gjeld		1 887 321	1 994 379
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 225	166 081
Skyldige offentlige avgifter		142	1
Annen kortsiktig gjeld	15,16	46 333	40 346
Sum kortsiktig gjeld		223 699	206 428
Sum gjeld		2 111 020	2 200 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 567 134	3 311 688



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 173250

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Øystein Aslaksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.04.2022



Organisasjonsnr: 952 558 129
GRAVA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 123 200	1 051 200
Sum inntekter		1 123 200	1 051 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	46 781	51 845
Annen driftskostnad	1,4,5	704 259	1 017 355
Sum kostnader		751 040	1 069 199
Driftsresultat		372 160	-17 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		591	1 416
Sum finansinntekter		591	1 416
Annen finanskostnad		27 519	35 826
Sum finanskostnader		27 519	35 826
Netto finans		-26 928	-34 410
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		345 232	-52 410
Årsresultat		345 233	-52 409
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		345 233	-52 409



Organisasjonsnr: 952 558 129
GRAVA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7,14	2 081 526	2 081 526
Sum varige driftsmidler		2 081 526	2 081 526
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	496 815	388 600
Sum finansielle anleggsmidler		496 815	388 600
Sum anleggsmidler		2 578 341	2 470 126
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	179 702	166 081
Sum fordringer		179 702	166 081
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		809 091	675 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		809 091	675 481
Sum omløpsmidler		988 793	841 562
SUM EIENDELER		3 567 134	3 311 688
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 453 714	1 108 481
Sum opptjent egenkapital		1 453 714	1 108 481
Sum egenkapital	10	1 456 114	1 110 881



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,14	1 418 011	1 525 069
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	469 310	469 310
Sum annen langsiktig gjeld		1 887 321	1 994 379
Sum langsiktig gjeld		1 887 321	1 994 379
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 225	166 081
Skyldige offentlige avgifter		142	1
Annen kortsiktig gjeld	15,16	46 333	40 346
Sum kortsiktig gjeld		223 699	206 428
Sum gjeld		2 111 020	2 200 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 567 134	3 311 688



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. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	635 134	602 555
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	345 233	-52 409
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-107 058	-104 041
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-108 216	189 030
C: Årets endring disponible midler	129 959	32 580
D: Disponible midler 31.12.	765 093	635 134
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	761 193	635 134

Grava Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		988 704	902 016	988 700	981 200
Innkrevde felleskostnader renter		27 072	51 264	27 000	32 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		107 424	97 920	107 500	109 400
Sum inntekter		1 123 200	1 051 200	1 123 200	1 123 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 687	5 522	5 700	5 900
Styrehonorar	2	41 000	37 000	50 000	40 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 781	6 407	5 300	5 700
Forretningsførerhonorar		58 608	56 880	58 600	60 400
Medlemskontigent		4 800	4 800	4 800	4 800
Kontigent NBBL		2 592	2 520	2 600	2 700
Sikringsfond felleskostnader		2 592	2 448	2 500	2 700
Brøyting - strøing		10 000	10 625	20 000	20 000
Andre lønnskostnader	3	0	8 438	0	0
Vedlikehold	4	27 477	318 964	50 000	216 000
Serviceavtaler		1 235	0	0	0
Kabel-tv		139 391	131 230	137 800	146 300
Forsikring		95 616	90 199	99 000	103 300
Kommunale avgifter		290 430	336 458	337 700	306 300
Festeavgifter		35 634	35 386	35 400	35 700
Energi, strøm		8 600	4 650	5 000	5 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 999	487	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		3 776	2 058	0	0
Andre driftskostnader	5	9 471	14 225	20 000	20 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		1 351	903	0	0
Sum driftskostnader		751 040	1 069 199	834 400	974 800
Driftsresultat		372 160	-17 999	288 800	148 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		591	1 416	0	0
Rentekostnad		27 519	35 826	27 000	32 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-26 928	-34 410	-27 000	-32 600
Årsresultat		345 233	-52 409	261 800	125 800
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		345 233	-52 409	0	0
Sum overføringer		345 233	-52 409	0	0

Grava Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 14	2 051 416	2 051 416
Garasjer	6, 14	30 110	30 110
Sum varige driftsmidler		2 081 526	2 081 526
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	496 815	388 600
Sum finansielle anleggsmidler		496 815	388 600
Sum anleggsmidler		2 578 341	2 470 126
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 900	0
Andre leierestanser		150	0
Andre fordringer	9	25	0
Periodisert kostnad		175 627	166 081
Sum fordringer		179 702	166 081
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		809 091	675 481
Sum bankinnskudd og liknende		809 091	675 481
Sum omløpsmidler		988 793	841 562
SUM EIENDELER		3 567 134	3 311 688

Grava Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	10	1 453 714	1 108 481
Sum egenkapital	10	1 456 114	1 110 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 14	1 418 011	1 525 069
Borettsinnskudd	12, 14	439 200	439 200
Garasje innskudd	13	30 110	30 110
Sum langsiktig gjeld		1 887 321	1 994 379
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		8	0
Leverandørgjeld		177 225	166 081
Skyldig off. myndigheter		142	1
Påløpne renter		159	150
Annen kortsiktig gjeld	15	-1 598	0
Garasje drift 1	16	47 764	40 196
Sum kortsiktig gjeld		223 699	206 428
Sum gjeld		2 111 020	2 200 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 567 134	3 311 688

Porsgrunn 31.12.21

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 687	5 522
Sum	5 687	5 522

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	41 000	37 000
Sum	41 000	37 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	0	7 500
5150 Opptjente feriepenger	0	938
Sum	0	8 438

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

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	27 477	306 310
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	11 585
6620 Vedlikehold utstyr	0	1 069
Sum	27 477	318 964

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6462 Containerleie, søppeltømming	4 577	7 714
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 188	3 786
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 842	1 890
7790 Andre kostnader	997	187
Sum	9 471	14 225

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note

Note 6 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
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 7 - 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 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	496 815	388 600
Sum	496 815	388 600

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 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	25	0
Sum	25	0

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	2 400	2 400
2070 Akkumulert resultat	1 453 714	1 108 481
Sum	1 456 114	1 110 881

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12115084443
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	2.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 525 069
Avdrag i perioden:	107 058
Lånesaldo 31.12:	1 418 011
Saldo 5 år frem i tid:	855 947

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115084443	24	59 084	1 418 016

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	439 200	439 200
Sum	14	439 200

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	30 110	30 110
Sum	30 110	30 110

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	1 418 011	1 525 069
Borettsinnskudd	439 200	439 200
Sum	1 857 211	1 964 269
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	2 081 526	2 081 526
Sum	2 081 526	2 081 526

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	-1 598	0
Sum	-1 598	0

Note 16 - Garasjedrift

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	47 764	40 196
Sum	47 764	40 196

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.)	28.02.2022
Styremedlem	Hilde Mangelrød (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Are Mørkesdal (sign.)	28.02.2022



Styret i Grava Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Speiderlokalet Lundedalslia 46

Torsdag 24.03.2022 kl.18:00
Møtested er ikke fastsatt

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 24. mai kl. 18.00

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

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 2021

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 2021 har det blitt avholdt 7 styremøter, hvor 8 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Økonomi ift. fremtidig vedlikehold. Fartsreducerende tiltak/fartsdumper i Grava terrasse.
Intern brannkontroll

Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2022



Disponible midler for Grava Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	635 134	602 555
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	345 233	-52 409
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-107 058	-104 041
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-108 216	189 030
C: Årets endring disponible midler	129 959	32 580
D: Disponible midler 31.12.	765 093	635 134
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	761 193	635 134

Grava Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		988 704	902 016	988 700	981 200
Innkrevde felleskostnader renter		27 072	51 264	27 000	32 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		107 424	97 920	107 500	109 400
Sum inntekter		1 123 200	1 051 200	1 123 200	1 123 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 687	5 522	5 700	5 900
Styrehonorar	2	41 000	37 000	50 000	40 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 781	6 407	5 300	5 700
Forretningsførerhonorar		58 608	56 880	58 600	60 400
Medlemskontigent		4 800	4 800	4 800	4 800
Kontigent NBBL		2 592	2 520	2 600	2 700
Sikringsfond felleskostnader		2 592	2 448	2 500	2 700
Brøyting - strøing		10 000	10 625	20 000	20 000
Andre lønnskostnader	3	0	8 438	0	0
Vedlikehold	4	27 477	318 964	50 000	216 000
Serviceavtaler		1 235	0	0	0
Kabel-tv		139 391	131 230	137 800	146 300
Forsikring		95 616	90 199	99 000	103 300
Kommunale avgifter		290 430	336 458	337 700	306 300
Festeavgifter		35 634	35 386	35 400	35 700
Energi, strøm		8 600	4 650	5 000	5 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 999	487	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		3 776	2 058	0	0
Andre driftskostnader	5	9 471	14 225	20 000	20 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		1 351	903	0	0
Sum driftskostnader		751 040	1 069 199	834 400	974 800
Driftsresultat		372 160	-17 999	288 800	148 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		591	1 416	0	0
Rentekostnad		27 519	35 826	27 000	32 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-26 928	-34 410	-27 000	-32 600
Årsresultat		345 233	-52 409	261 800	125 800
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		345 233	-52 409	0	0
Sum overføringer		345 233	-52 409	0	0

Grava Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 14	2 051 416	2 051 416
Garasjer	6, 14	30 110	30 110
Sum varige driftsmidler		2 081 526	2 081 526
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	496 815	388 600
Sum finansielle anleggsmidler		496 815	388 600
Sum anleggsmidler		2 578 341	2 470 126
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 900	0
Andre leierestanser		150	0
Andre fordringer	9	25	0
Periodisert kostnad		175 627	166 081
Sum fordringer		179 702	166 081
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		809 091	675 481
Sum bankinnskudd og liknende		809 091	675 481
Sum omløpsmidler		988 793	841 562
SUM EIENDELER		3 567 134	3 311 688

Grava Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	10	1 453 714	1 108 481
Sum egenkapital	10	1 456 114	1 110 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 14	1 418 011	1 525 069
Borettsinnskudd	12, 14	439 200	439 200
Garasje innskudd	13	30 110	30 110
Sum langsiktig gjeld		1 887 321	1 994 379
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		8	0
Leverandørgjeld		177 225	166 081
Skyldig off. myndigheter		142	1
Påløpne renter		159	150
Annen kortsiktig gjeld	15	-1 598	0
Garasjedrift 1	16	47 764	40 196
Sum kortsiktig gjeld		223 699	206 428
Sum gjeld		2 111 020	2 200 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 567 134	3 311 688

Porsgrunn 31.12.21

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 687	5 522
Sum	5 687	5 522

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	41 000	37 000
Sum	41 000	37 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	0	7 500
5150 Opptjente feriepenger	0	938
Sum	0	8 438

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

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	27 477	306 310
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	11 585
6620 Vedlikehold utstyr	0	1 069
Sum	27 477	318 964

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6462 Containerleie, søppeltømming	4 577	7 714
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 188	3 786
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 842	1 890
7790 Andre kostnader	997	187
Sum	9 471	14 225

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note

Note 6 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
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 7 - 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 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	496 815	388 600
Sum	496 815	388 600

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 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	25	0
Sum	25	0

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	2 400	2 400
2070 Akkumulert resultat	1 453 714	1 108 481
Sum	1 456 114	1 110 881

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12115084443
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	2.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 525 069
Avdrag i perioden:	107 058
Lånesaldo 31.12:	1 418 011
Saldo 5 år frem i tid:	855 947

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115084443	24	59 084	1 418 016

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	439 200	439 200
Sum	14	439 200

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	30 110	30 110
Sum	30 110	30 110

Grava Borettslag



Noter for Grava Borettslag orgnr: 952 558 129

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	1 418 011	1 525 069
Borettsinnskudd	439 200	439 200
Sum	1 857 211	1 964 269
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	2 081 526	2 081 526
Sum	2 081 526	2 081 526

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	-1 598	0
Sum	-1 598	0

Note 16 - Garasjedrift

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	47 764	40 196
Sum	47 764	40 196

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.)	28.02.2022
Styremedlem	Hilde Mangelrød (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Are Mørkesdal (sign.)	28.02.2022



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 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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, 01.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4N1EA-LVF64-Y888f-DJWQM-PFLP6-JYCVN



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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-01 13:01:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4N1EA-LVF64-Y888I-DJWQM-PFLP6-JYCVN

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>



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 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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, 01.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4N1EA-LVF64-Y888f-DJWQM-PFLP6-JYCVN



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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-01 13:01:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4N1EA-LVF64-Y888I-DJWQM-PFLP6-JYCVN

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>