



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 515 081
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRÅLUM II BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Ellen Kærbo Henriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	898 474	836 790
Sum inntekter		898 474	836 790
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	11 410
Annen driftskostnad	4,5	280 652	271 473
Sum kostnader		280 652	282 883
Driftsresultat		617 822	553 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 251	3 397
Sum finansinntekter		3 569	54
Sum finanskostnader		249 456	166 465
Netto finans		-242 636	-163 014
Ordinært resultat før skattekostnad		621 073	557 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		621 073	557 304
Årsresultat		375 186	390 893
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		375 186	390 893
Sum overføringer og disponeringer		375 186	390 893



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7,11	32 800 000	32 800 000
Sum varige driftsmidler		32 800 000	32 800 000
Sum anleggsmidler		32 800 000	32 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 383	989
Andre fordringer	8	40 316	6 224
Sum fordringer		52 699	7 213
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		268 998	211 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		268 998	211 046
Sum omløpsmidler		321 697	218 259
SUM EIENDELER		33 121 697	33 018 259
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9,11	3 531 075	3 209 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		3 531 075	3 209 400
Sum egenkapital	10	3 611 075	3 289 401
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	9 785 370	10 044 783
Øvrig langsiktig gjeld	12	19 680 000	19 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 465 370	29 724 783
Sum langsiktig gjeld		29 465 370	29 724 783
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 214	3 112
Annen kortsiktig gjeld		2 038	963
Sum kortsiktig gjeld		45 252	4 075
Sum gjeld		29 510 622	29 728 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 121 697	33 018 259



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 430051

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 515 081
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRÅLUM II BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Ellen Kærbo Henriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 921 515 081
GRÅLUM II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	898 474	836 790
Sum inntekter		898 474	836 790
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	11 410
Annen driftskostnad	4, 5	280 652	271 473
Sum kostnader		280 652	282 883
Driftsresultat		617 822	553 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 251	3 397
Sum finansinntekter		3 569	54
Sum finanskostnader		249 456	166 465
Netto finans		-242 636	-163 014
Ordinært resultat før skattekostnad		621 073	557 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		621 073	557 304
Årsresultat		375 186	390 893
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		375 186	390 893
Sum overføringer og disponeringer		375 186	390 893



Organisasjonsnr: 921 515 081
GRÅLUM II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7,11	32 800 000	32 800 000
Sum varige driftsmidler		32 800 000	32 800 000

Sum anleggsmidler		32 800 000	32 800 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		12 383	989
Andre fordringer	8	40 316	6 224
Sum fordringer		52 699	7 213

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		268 998	211 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		268 998	211 046

Sum omløpsmidler		321 697	218 259
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		33 121 697	33 018 259
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9,11	3 531 075	3 209 400
Sum opptjent egenkapital		3 531 075	3 209 400

Sum egenkapital	10	3 611 075	3 289 401
------------------------	-----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	9 785 370	10 044 783



Øvrig langsiktig gjeld	12	19 680 000	19 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 465 370	29 724 783
Sum langsiktig gjeld		29 465 370	29 724 783
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 214	3 112
Annen kortsiktig gjeld		2 038	963
Sum kortsiktig gjeld		45 252	4 075
Sum gjeld		29 510 622	29 728 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 121 697	33 018 259



Organisasjonsnr: 921 515 081
GRÅLUM II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Resultatregnskap for Grålum II borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		336 384	312 000	336 400	320 900
Innkrevde kostnader finans		508 579	463 529	477 500	630 600
Andre inntekter	1	53 511	61 261	62 600	43 900
Sum inntekter		898 474	836 790	876 500	995 400
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	0	10 000	10 500	10 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		0	1 410	1 500	1 400
Revisjonshonorar	4	3 250	3 125	3 500	3 400
Forretningsførerhonorar		34 890	33 876	34 900	35 900
Vedlikehold		0	0	20 000	10 000
Kabel TV		39 746	36 865	38 400	42 200
Forsikringer		33 500	31 054	34 200	33 600
Kommunale avgifter		86 476	84 584	84 000	102 200
Eiendomsskatt		71 987	71 987	72 000	72 000
Andre driftskostnader	5	10 803	9 982	15 300	10 200
Sum kostnader		280 652	282 883	314 300	320 900
Driftsresultat		617 822	553 907	562 200	674 500
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		3 251	3 397	0	0
Renteinntekter		3 569	54	0	0
Rentekostnader		249 456	166 465	184 000	417 500
Sum finansielle poster		-242 636	-163 014	-184 000	-417 500
Resultat		375 186	390 893	378 200	257 000
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		375 186	390 893	0	0



Balanse for Grålum II borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	6, 11	3 000 000	3 000 000
Bygninger	7, 11	29 800 000	29 800 000
Sum anleggsmidler		32 800 000	32 800 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		12 383	989
Andre fordringer	8	40 316	6 224
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		268 998	211 046
Sum omløpsmidler		321 697	218 259
SUM EIENDELER		33 121 697	33 018 259

Lag nr: 167. Grålum II borettslag Org. nr. 921 515 081



Balanse for Grålum II borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		80 000	80 000
IN-innbetalinger	9, 11	2 018 515	2 072 026
Oppjent egenkapital		1 512 560	1 137 374
Sum egenkapital	10	3 611 075	3 289 401
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	9 785 370	10 044 783
Borettsinnskudd	12	19 680 000	19 680 000
Sum langsiktig gjeld		29 465 370	29 724 783
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 214	3 112
Påløpte renter		2 038	963
Sum kortsiktig gjeld		45 252	4 075
Sum gjeld		29 510 622	29 728 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 121 697	33 018 259

Grålum II borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ellen Kærbo Henriksen
Styreleder

Lars William Edvardsen
Styremedlem

Tore Lahn-Johannessen
Styremedlem

Lag nr: 167. Grålum II borettslag Org. nr. 921 515 081



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	214 184	181 533
Endring disponible midler		
Årets resultat	375 186	390 893
Avdrag lån	-259 413	-296 981
Nedkittert IN	-53 511	-61 261
Årets endring av disponible midler	62 261	32 651
Disponible midler	276 445	214 184
Omløpsmidler	321 697	218 259
Kortsiktig gjeld	-45 252	-4 075
Disponible midler	276 445	214 184



Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2022	2021
3611 Nedkittering IN-innskudd	53 511	61 261
Sum	53 511	61 261

Note 2 - Styrehonorar

Jf. Generalforsamlingsvedtak har ikke styret fått utbetalt styrehonorar i 2022.

Note 3 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	750	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	6 250	6 250
7400 Kontingent- fradragsberettiget	596	534
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 346	1 323
7771 Diverse purregebyr og renter	-14	0
Sum	10 803	9 982

Note 6 - Tomt

Tomt anskaffet i 2018 til kostpris kr. 3 000 000. Tomt med gnr 2080 og bnr. 253 eies av borettslaget.

Note 7 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 2018 29 800 000

Bokført verdi 31.12. 29 800 000

Bygningene er ikke avskrevet. Bygningene er oppført i 2018 og styret vurderer det derfor slik at det ikke er skjedd noen verdiforringelse av bygningene i 2021.

Note 8 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	40 316	6 224
Sum	40 316	6 224



Noter

Note 9 - IN-innbetalinger

Posten består av sum innløst andel fellesgjeld fratrukket årlige nedkvikninger ihht. avdragsprofil på lån.

Note 10 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	3 289 401	2 959 768
Nedskrivning IN	-53 511	-61 261
Årets resultat	375 186	390 893
Egenkapital 31.12.	3 611 075	3 289 401

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137468954
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	13 120 000
Lånesaldo 01.01:	10 044 783
Avdrag i perioden:	259 413
Lånesaldo 31.12:	9 785 370
Andelssaldo 01.01:	2 072 026
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	53 511
Andelssaldo 31.12:	2 018 515
Sum pantegjeld for lån:	11 803 885

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	1 475 486	8 852 916
	1	932 456	932 456

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 2018 kr. 19.680.000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).



Resultat og balanse med noter for Grålum II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grålum II borettslag

Styreleder	Ellen Kærbo Henriksen (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Lars William Edvardsen (sign.)	26.03.2023
Varamedlem	Thomas Bakken (sign.)	27.03.2023



Til generalforsamlingen i
Grålum II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grålum II Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 375 186. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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 regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge
Geir Brautaset

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentselskaper



Statsautoriserte
revisorer



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 utilsiktede 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 27. mars 2023
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor