



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 033 714
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRÅLUM I BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Hilde Iren Borgenhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 542 858	591 329
Sum inntekter		3 542 858	591 329
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 820	16 515
Annen driftskostnad	5,6,7	301 518	294 670
Sum kostnader		324 337	311 184
Driftsresultat		3 218 521	280 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 944	4 012
Sum finansinntekter		65	467
Sum finanskostnader		149 649	218 749
Netto finans		-145 640	-214 270
Ordinært resultat før skattekostnad		3 222 464	284 156
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 222 464	284 156
Årsresultat		3 072 881	65 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 072 881	65 874
Sum overføringer og disponeringer		3 072 881	65 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9,13	27 585 000	27 585 000
Sum varige driftsmidler		27 585 000	27 585 000
Sum anleggsmidler		27 585 000	27 585 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		944	6 495
Andre fordringer	10	13 441	12 811
Sum fordringer		14 385	19 306
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		277 640	227 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		277 640	227 094
Sum omløpsmidler		292 024	246 399
SUM EIENDELER		27 877 024	27 831 399
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11,13	3 231 495	204 519



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		3 231 495	204 519
Sum egenkapital	12	3 266 495	239 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	8 060 530	11 035 000
Øvrig langsiktig gjeld	14	16 550 000	16 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 610 530	27 585 000
Sum langsiktig gjeld		24 610 530	27 585 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	6 875
Annen kortsiktig gjeld		0	5
Sum kortsiktig gjeld		0	6 880
Sum gjeld		24 610 530	27 591 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 877 024	27 831 399



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 416345

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 033 714
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRÅLUM I BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Hilde Iren Borgenhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 917 033 714
GRÅLUM I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 542 858	591 329
Sum inntekter		3 542 858	591 329
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 820	16 515
Annen driftskostnad	5,6,7	301 518	294 670
Sum kostnader		324 337	311 184
Driftsresultat		3 218 521	280 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 944	4 012
Sum finansinntekter		65	467
Sum finanskostnader		149 649	218 749
Netto finans		-145 640	-214 270
Ordinært resultat før skattekostnad		3 222 464	284 156
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 222 464	284 156
Årsresultat		3 072 881	65 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 072 881	65 874
Sum overføringer og disponeringer		3 072 881	65 874



Organisasjonsnr: 917 033 714
GRÅLUM I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9,13	27 585 000	27 585 000
Sum varige driftsmidler		27 585 000	27 585 000
Sum anleggsmidler		27 585 000	27 585 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		944	6 495
Andre fordringer	10	13 441	12 811
Sum fordringer		14 385	19 306
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		277 640	227 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		277 640	227 094
Sum omløpsmidler		292 024	246 399
SUM EIENDELER		27 877 024	27 831 399
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11,13	3 231 495	204 519
Sum opptjent egenkapital		3 231 495	204 519
Sum egenkapital	12	3 266 495	239 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	8 060 530	11 035 000



Øvrig langsiktig gjeld	14	16 550 000	16 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 610 530	27 585 000
Sum langsiktig gjeld		24 610 530	27 585 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	6 875
Annen kortsiktig gjeld		0	5
Sum kortsiktig gjeld		0	6 880
Sum gjeld		24 610 530	27 591 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 877 024	27 831 399



Organisasjonsnr: 917 033 714
GRÅLUM I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

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 I Borettslag

	Note	2021	2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		371 616	371 616	371 600	388 400
Innkrevde kostnader finans		283 196	219 713	356 475	409 829
Innbetalt IN-ordning	1	2 842 140	0	0	0
Andre inntekter	2	45 906	0	0	91 089
Sum inntekter		3 542 858	591 329	728 075	889 318
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	20 000	15 000	15 000	20 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		2 820	1 515	2 100	2 800
Revisjonshonorar	5	3 125	3 000	3 200	3 400
Forretningsførerhonorar		32 376	30 504	32 400	33 300
Vedlikehold	6	17 752	32 076	35 000	35 000
Kabel TV		52 503	48 992	52 000	54 500
Forsikringer		36 836	33 150	35 800	40 500
Kommunale avgifter		53 845	51 655	60 400	62 400
Eiendomsskatt		68 503	68 503	70 600	70 600
Kostnader strøm, energi og fyring		25 169	12 783	25 000	30 000
Andre driftskostnader	7	11 409	14 007	12 300	12 500
Sum kostnader		324 337	311 184	343 800	365 000
Driftsresultat		3 218 521	280 144	384 275	524 318
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		3 944	4 012	0	0
Renteinntekter		65	467	0	0
Rentekostnader		149 649	218 749	176 185	147 251
Sum finansielle poster		-145 640	-214 270	-176 185	-147 251
Resultat		3 072 881	65 874	208 090	377 067
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		3 072 881	65 874	0	0



Balance for Grålum I Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 13	3 000 000	3 000 000
Bygninger	9, 13	24 585 000	24 585 000
Sum anleggsmidler		27 585 000	27 585 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		944	6 495
Andre fordringer	10	13 441	12 811
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		277 640	227 094
Sum omløpsmidler		292 024	246 399
SUM EIENDELER		27 877 024	27 831 399



Balanse for Grålum I Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		35 000	35 000
IN-innbetalinger	11, 13	2 796 234	0
Opptjent egenkapital		435 261	204 519
Sum egenkapital	12	3 266 495	239 519
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	8 060 530	11 035 000
Borettsinnskudd	14	16 550 000	16 550 000
Sum langsiktig gjeld		24 610 530	27 585 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5
Leverandørgjeld		0	6 875
Sum kortsiktig gjeld		0	6 880
Sum gjeld		24 610 530	27 591 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 877 024	27 831 399

Grålum I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hilde Iren Borgenhaug
Styreleder

Espen Feilberg Jacobsen
Styremedlem

Raymond Eriksen
Styremedlem

Lag nr: 135. Grålum I Borettslag Org. nr. 917 033 714



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.

	2021	2020
Disponible midler pr 01.01.	239 519	173 645
Endring disponible midler		
Årets resultat	3 072 881	65 874
Avdrag lån	-132 331	0
Nedkvittert IN	-45 906	0
Nedbetaling andel fellesgjeld	-2 842 140	0
Årets endring av disponible midler	52 505	65 874
Disponible midler	292 024	239 519
Omløpsmidler	292 024	246 399
Kortsiktig gjeld	0	-6 880
Disponible midler	292 024	239 519



Noter

Note 1 - Innbetalt IN-ordningen

Nedbetaling andel fellesgjeld - en/flere andelseiere har nedbetalt på sin andel fellesgjeld. Dette skal vises som inntekt i resultatregnskapet, men tilhører ikke likvide midler til borettslaget, da dette er nedbetaling på lån. I diponible midler vises dette som "nedbetaling andel fellesgjeld". Se også note "Pantegjeld".

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
3611 Nedkittering IN-innskudd	45 906	0
Sum	45 906	0

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2021 gjelder for valgperioden 2020/2021.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2021 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Vedlikehold

	2021	2020
6600 Vedlikehold bygning	6 502	8 326
6603 Vedlikehold uteområde	11 250	13 750
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
Sum	17 752	32 076

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting. I tillegg har borettslaget byttet filtersett i leilighetene, samt ryddet i fellesbod.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.



Noter

Note 7 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6500 Verktøy og redskap	999	4 295
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	6 250	6 250
6790 Annen fremmed tjeneste	494	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	0	89
7400 Kontingent- fradragsberettiget	467	289
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 324	1 332
7771 Diverse purregebyr og renter	0	-123
Sum	11 409	14 007

Note 8 - Tomt

Tomt gnr. 2080 bnr. 252 eies av borettslaget og ble kjøpt i 2016. Kostpris kr 3 000 000.

Note 9 - Bygninger

Kostpris 2016	kr. 24 585 000
Sum bokført 31.12.	kr. 24 585 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 10 - Andre fordringer

	2021	2020
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	13 441	12 811
Sum	13 441	12 811

Note 11 - IN-innbetalinger

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

Note 12 - Endringer egenkapital

	2021	2020
Egenkapital 01.01.	239 519	173 645
Nedskrivning IN	-45 906	0
Årets resultat	3 072 881	65 874
Egenkapital 31.12.	3 266 495	239 519



Noter

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12132971909
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	1.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	11 035 000
Lånesaldo 01.01:	11 035 000
Avdrag i perioden:	2 974 470
Lånesaldo 31.12:	8 060 530
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	2 842 140
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	45 906
Andelssaldo 31.12:	2 796 234
Sum pantegjeld for lån:	10 856 763

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	1 595 946	3 191 892
	1	1 556 589	1 556 589
	2	1 517 231	3 034 462
	1	277 586	277 586

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 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 2016 kr 16 550 000.

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



Resultat og balanse med noter for Grålum I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grålum I Borettslag

Styreleder	Hilde Iren Borgenhaug (sign.)	17.03.2022
Styremedlem	Espen Feilberg Jacobsen (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Raymond Eriksen (sign.)	17.03.2022



Til generalforsamlingen i
Grålum I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grålum I Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 072 881. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 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 2021, 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 DA
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 979 180 934 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge



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, 17. mars 2022
Revisorgruppen Østfold DA

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor