



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 509 679	1 012 311
Sum inntekter		2 509 679	1 012 311
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 141	1 141
Annen driftskostnad	4,5	362 187	299 079
Sum kostnader		363 328	300 220
Driftsresultat		2 146 351	712 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 678	3 371
Sum finansinntekter		15 667	11 909
Sum finanskostnader		500 736	453 106
Netto finans		-481 391	-437 827
Ordinært resultat før skattekostnad		2 150 029	715 462
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 150 029	715 462
Årsresultat		1 664 960	274 265
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 664 960	274 265
Sum overføringer og disponeringer		1 664 960	274 265



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		213	-1 227
Andre fordringer	8	46 828	42 901
Sum fordringer		47 041	41 674
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 318	314 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		324 318	314 458
Sum omløpsmidler		371 358	356 132
SUM EIENDELER		33 171 358	33 156 132
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	5 378 182	3 764 628



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		5 378 182	3 764 628
Sum egenkapital	10	5 458 182	3 844 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	7 987 772	9 588 005
Øvrig langsiktig gjeld	12	19 680 000	19 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 667 772	29 268 005
Sum langsiktig gjeld		27 667 772	29 268 005
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 916	39 204
Annen kortsiktig gjeld		2 488	4 295
Sum kortsiktig gjeld		45 404	43 499
Sum gjeld		27 713 176	29 311 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 171 358	33 156 132



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 482447

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 921 515 081
GRÅLUM II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 509 679	1 012 311
Sum inntekter		2 509 679	1 012 311
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 141	1 141
Annen driftskostnad	4, 5	362 187	299 079
Sum kostnader		363 328	300 220
Driftsresultat		2 146 351	712 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 678	3 371
Sum finansinntekter		15 667	11 909
Sum finanskostnader		500 736	453 106
Netto finans		-481 391	-437 827
Ordinært resultat før skattekostnad		2 150 029	715 462
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 150 029	715 462
Årsresultat		1 664 960	274 265
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 664 960	274 265
Sum overføringer og disponeringer		1 664 960	274 265



Organisasjonsnr: 921 515 081
GRÅLUM II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		213	-1 227
Andre fordringer	8	46 828	42 901
Sum fordringer		47 041	41 674
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 318	314 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		324 318	314 458
Sum omløpsmidler		371 358	356 132
SUM EIENDELER		33 171 358	33 156 132
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	5 378 182	3 764 628
Sum opptjent egenkapital		5 378 182	3 764 628
Sum egenkapital	10	5 458 182	3 844 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	7 987 772	9 588 005



Øvrig langsiktig gjeld	12	19 680 000	19 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 667 772	29 268 005
Sum langsiktig gjeld		27 667 772	29 268 005
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 916	39 204
Annen kortsiktig gjeld		2 488	4 295
Sum kortsiktig gjeld		45 404	43 499
Sum gjeld		27 713 176	29 311 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 171 358	33 156 132



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	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		357 888	320 928	357 900	388 500
Innkrevde kostnader finans		668 218	650 671	729 100	616 200
Innbetalt IN-ordning		1 432 167	0	0	0
Andre inntekter	1	51 406	40 712	37 400	69 000
Sum inntekter		2 509 679	1 012 311	1 124 400	1 073 700
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	1 000	1 000	1 000	1 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		141	141	100	100
Revisjonshonorar	4	3 500	3 375	3 600	3 600
Forretningsførerhonorar		37 915	35 940	38 000	40 000
Drift og vedlikehold		22 000	0	10 000	10 000
TV/bredbånd		48 100	43 828	48 500	51 000
Forsikringer		40 006	37 418	41 900	46 800
Kommunale avgifter		127 788	95 673	124 700	152 100
Eiendomsskatt		71 987	71 987	72 000	72 000
Andre driftskostnader	5	10 891	10 858	9 600	11 900
Sum kostnader		363 328	300 220	349 400	388 500
Driftsresultat		2 146 351	712 091	775 000	685 200
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		3 678	3 371	0	0
Renteinntekter		15 667	11 909	0	0
Rentekostnader		500 736	453 106	547 700	452 100
Sum finansielle poster		-481 391	-437 827	-547 700	-452 100
Resultat		1 664 960	274 265	227 300	233 100
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 664 960	274 265	0	0



Balance for Grålum II borettslag

	Note	2024	2023
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		213	-1 227
Andre fordringer	8	46 828	42 901
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		324 318	314 458
Sum omløpsmidler		371 358	356 132
SUM EIENDELER		33 171 358	33 156 132



Balance for Grålum II borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		80 000	80 000
IN-innbetalinger	9, 11	3 358 564	1 977 803
Opptjent egenkapital		2 019 618	1 786 825
Sum egenkapital	10	5 458 182	3 844 628
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 987 772	9 588 005
Borettsinnskudd	12	19 680 000	19 680 000
Sum langsiktig gjeld		27 667 772	29 268 005
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 916	39 204
Påløpte renter		2 488	4 295
Sum kortsiktig gjeld		45 404	43 499
Sum gjeld		27 713 176	29 311 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 171 358	33 156 132

Grålum II borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ellen Kærbo Henriksen
Styreleder

Lars William Edvardsen
Styremedlem

Tore Lahn-Johannessen
Styremedlem



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. 30.000. 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 disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	312 633	276 445
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 664 960	274 265
Avdrag lån	-168 065	-197 365
Nedkvittert IN	-51 406	-40 712
Nedbetalings andel fellesgjeld	-1 432 167	0
Årets endring av disponible midler	13 322	36 187
Disponible midler	325 954	312 633
Omløpsmidler	371 358	356 132
Kortsiktig gjeld	-45 404	-43 499
Disponible midler	325 954	312 633



Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3611 Nedkviktering IN-innskudd	51 406	40 712
Sum	51 406	40 712

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	750	750
6720 Honorar for økonom. og jur. bistand	6 250	6 250
7400 Kontingent- fradragsberettiget	606	597
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 410	1 386
Sum	10 891	10 858

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 2024.

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	46 828	42 901
Sum	46 828	42 901



Noter

Note 9 - IN-innbetalinger

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

Note 10 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	3 844 628	3 611 075
Nedskrivning IN	-51 406	-40 712
Årets resultat	1 664 960	274 265
Egenkapital 31.12.	5 458 182	3 844 628

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137468954
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	13 120 000
Lånesaldo 01.01:	9 588 005
Avdrag i perioden:	1 600 233
Lånesaldo 31.12:	7 987 772
Andelssaldo 01.01:	1 977 803
Innbetalt IN i perioden:	1 432 167
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	51 406
Andelssaldo 31.12:	3 358 564
Sum pantegjeld for lån:	11 346 337

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	5	1 418 292	7 091 460
	1	896 312	896 312

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.)	23.03.2025
Styremedlem	Lars William Edvardsen (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Tore Lahn-Johannessen (sign.)	23.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Grålum II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grålum II Borettslag som viser et overskudd på kr 1 664 960. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 23. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

