



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Ellen Kærbo Henriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	836 790	783 531
Sum inntekter		836 790	783 531
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 410	0
Annen driftskostnad	4,5	271 473	176 507
Sum kostnader		282 883	176 507
Driftsresultat		553 907	607 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 397	3 479
Sum finansinntekter		54	446
Sum finanskostnader		166 465	209 825
Netto finans		-163 014	-205 900
Ordinært resultat før skattekostnad		557 304	610 503
Ordinært resultat etter skattekostnad		557 304	610 503
Årsresultat		390 893	401 125
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		390 893	401 125
Sum overføringer og disponeringer		390 893	401 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		989	1 192
Andre fordringer	8	6 224	33 700
Sum fordringer		7 213	34 892
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		211 046	178 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		211 046	178 373
Sum omløpsmidler		218 259	213 265
SUM EIENDELER		33 018 259	33 013 265
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	3 209 400	2 879 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		3 209 400	2 879 768
Sum egenkapital	10	3 289 401	2 959 768
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	10 044 783	10 341 764
Øvrig langsiktig gjeld	12	19 680 000	19 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 724 783	30 021 764
Sum langsiktig gjeld		29 724 783	30 021 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 112	30 828
Annen kortsiktig gjeld		963	904
Sum kortsiktig gjeld		4 075	31 732
Sum gjeld		29 728 858	30 053 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 018 259	33 013 265



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 484163

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 515 081
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRÅLUM II 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: Ellen Kærbo Henriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 921 515 081
GRÅLUM II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	836 790	783 531
Sum inntekter		836 790	783 531
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 410	0
Annen driftskostnad	4, 5	271 473	176 507
Sum kostnader		282 883	176 507
Driftsresultat		553 907	607 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 397	3 479
Sum finansinntekter		54	446
Sum finanskostnader		166 465	209 825
Netto finans		-163 014	-205 900
Ordinært resultat før skattekostnad		557 304	610 503
Ordinært resultat etter skattekostnad		557 304	610 503
Årsresultat		390 893	401 125
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		390 893	401 125
Sum overføringer og disponeringer		390 893	401 125



Organisasjonsnr: 921 515 081
GRÅLUM II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		989	1 192
Andre fordringer	8	6 224	33 700
Sum fordringer		7 213	34 892
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		211 046	178 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		211 046	178 373
Sum omløpsmidler		218 259	213 265
SUM EIENDELER		33 018 259	33 013 265
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	3 209 400	2 879 768
Sum opptjent egenkapital		3 209 400	2 879 768
Sum egenkapital	10	3 289 401	2 959 768
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	10 044 783	10 341 764



Øvrig langsiktig gjeld	12	19 680 000	19 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 724 783	30 021 764
Sum langsiktig gjeld		29 724 783	30 021 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 112	30 828
Annen kortsiktig gjeld		963	904
Sum kortsiktig gjeld		4 075	31 732
Sum gjeld		29 728 858	30 053 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 018 259	33 013 265



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	2021	2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		312 000	232 800	312 000	336 400
Innkrevde kostnader finans		463 529	492 482	462 600	477 500
Andre inntekter	1	61 261	58 249	50 000	62 600
Sum inntekter		836 790	783 531	824 600	876 500
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	10 000	0	8 000	10 500
Arbeidsgiveravgift og pensjon		1 410	0	1 100	1 500
Revisjonshonorar	4	3 125	3 125	3 500	3 500
Forretningsførerhonorar		33 876	31 998	34 000	34 900
Vedlikehold		0	0	14 000	20 000
Kabel TV		36 865	34 218	35 000	38 400
Forsikringer		31 054	29 630	32 000	34 200
Kommunale avgifter		84 584	62 080	69 000	84 000
Eiendomsskatt		71 987	5 764	72 000	72 000
Andre driftskostnader	5	9 982	9 692	12 700	15 300
Sum kostnader		282 883	176 507	281 300	314 300
Driftsresultat		553 907	607 024	543 300	562 200
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		3 397	3 479	0	0
Renteinntekter		54	446	0	0
Rentekostnader		166 465	209 825	168 400	184 000
Sum finansielle poster		-163 014	-205 900	-168 400	-184 000
Resultat		390 893	401 125	374 900	378 200
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		390 893	401 125	0	0

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



Balanse for Grålum II borettslag

	Note	2021	2020
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		989	1 192
Andre fordringer	8	6 224	33 700
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		211 046	178 373
Sum omløpsmidler		218 259	213 265
SUM EIENDELER		33 018 259	33 013 265



Balanse for Grålum II borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		80 000	80 000
IN-innbetalinger	9, 11	2 072 026	2 133 287
Opptjent egenkapital		1 137 374	746 481
Sum egenkapital	10	3 289 401	2 959 768
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	10 044 783	10 341 764
Borettsinnskudd	12	19 680 000	19 680 000
Sum langsiktig gjeld		29 724 783	30 021 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 112	30 828
Påløpte renter		963	904
Sum kortsiktig gjeld		4 075	31 732
Sum gjeld		29 728 858	30 053 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 018 259	33 013 265

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.

	2021	2020
Disponible midler pr 01.01.	181 533	121 040
Endring disponible midler		
Årets resultat	390 893	401 125
Avdrag lån	-296 981	-282 382
Nedkvittert IN	-61 261	-58 249
Årets endring av disponible midler	32 651	60 493
Disponible midler	214 184	181 533
Omløpsmidler	218 259	213 265
Kortsiktig gjeld	-4 075	-31 732
Disponible midler	214 184	181 533



Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2021	2020
3611 Nedkittering IN-innskudd	61 261	58 249
Sum	61 261	58 249

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2021 gjelder for valgperioden 2020/2021.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2021 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	6 250	6 250
7400 Kontingent- fradragsberettiget	534	330
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 323	1 327
7771 Diverse purregebyr og renter	0	-90
Sum	9 982	9 692

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

	2021	2020
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	6 224	33 700
Sum	6 224	33 700



Noter

Note 9 - IN-innbetalinger

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

Note 10 - Endringer egenkapital

	2021	2020
Egenkapital 01.01.	2 959 768	2 616 893
Nedskrivning IN	-61 261	-58 249
Årets resultat	390 893	401 125
Egenkapital 31.12.	3 289 401	2 959 768

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137468954
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	1.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	13 120 000
Lånesaldo 01.01:	10 341 764
Avdrag i perioden:	296 981
Lånesaldo 31.12:	10 044 783
Andelssaldo 01.01:	2 133 287
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	61 261
Andelssaldo 31.12:	2 072 026
Sum pantegjeld for lån:	12 116 810

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	1 514 601	9 087 606
	1	957 176	957 176

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.)	23.03.2022
Styremedlem	Tore Lahn-Johannessen (sign.)	21.03.2022
Styremedlem	Lars William Edvardsen (sign.)	21.03.2022



Til generalforsamlingen i
Grålum II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grålum II Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 390 893. 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 regnskapsskikk 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, 23. mars 2022
Revisorgruppen Østfold DA

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor