



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 017 112
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMÅKJELVENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Grethe Nedrebø
Småkjelvene 6A
4332 FIGGJO

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: Agio Forvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 19.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 361 499	
Sum inntekter		1 361 499	
Kostnader			
Annen driftskostnad		350 332	
Sum kostnader		350 332	
Driftsresultat		1 011 167	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2	
Sum finansinntekter		2	
Annen finanskostnad		363 340	
Sum finanskostnader		363 340	
Netto finans		-363 338	
Ordinært resultat før skattekostnad		647 829	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		647 829	0
Årsresultat		647 829	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		647 829	
Sum overføringer og disponeringer		647 829	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 246 301	
Sum varige driftsmidler		31 246 301	
Sum anleggsmidler		31 246 301	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		68 372	
Sum fordringer		68 372	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 787	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 787	
Sum omløpsmidler		97 159	0
SUM EIENDELER		31 343 460	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		70 000	
Sum innskutt egenkapital		70 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 163 168	
Sum opptjent egenkapital		1 163 168	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		1 233 168	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		6 246 000	
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 767 034	
Sum annen langsiktig gjeld		30 013 034	
Sum langsiktig gjeld		30 013 034	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 659	
Annen kortsiktig gjeld		17 599	
Sum kortsiktig gjeld		97 258	
Sum gjeld		30 110 292	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 343 460	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 518195

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 017 112
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMÅKJELVENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Tommy Skåland
Havnegata 7
4306 SANDNES

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: Agio Forvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 894 017 112
SMÅKJELVENE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 361 499	
Sum inntekter		1 361 499	
Kostnader			
Annen driftskostnad		350 332	
Sum kostnader		350 332	
Driftsresultat		1 011 167	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2	
Sum finansinntekter		2	
Annen finanskostnad		363 340	
Sum finanskostnader		363 340	
Netto finans		-363 338	
Ordinært resultat før skattekostnad		647 829	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		647 829	0
Årsresultat		647 829	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		647 829	
Sum overføringer og disponeringer		647 829	



Organisasjonsnr: 894 017 112
SMÅKJELVENE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

31 246 301
31 246 301

Sum anleggsmidler

31 246 301

0

Omløpsmidler
Varer

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

68 372
68 372

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

28 787
28 787

Sum omløpsmidler

97 159

0

SUM EIENDELER

31 343 460

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Sum innskutt egenkapital

70 000
70 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

1 163 168
1 163 168

Sum egenkapital

1 233 168

0

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Obligasjonslån
Gjeld til
kredittinstitusjoner

6 246 000
23 767 034



Sum annen langsiktig gjeld	30 013 034	
Sum langsiktig gjeld	30 013 034	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	79 659	
Annen kortsiktig gjeld	17 599	
Sum kortsiktig gjeld	97 258	
Sum gjeld	30 110 292	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 343 460	0



Organisasjonsnr: 894 017 112
SMÅKJELVENE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Småkjelvene Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Småkjelvene Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 647 829. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.



ALFA
REVISJON

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 25. mars 2022
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor



149 - Småkjelvene Borettslag



ÅRSREGNSKAP 2021

149 - Småkjelvene Borettslag



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 149 - Småkjelvene Borettslag

Organisasjonsnr. 894 017 112

Dokumentet er elektronisk signert



149 - Småkjelvene Borettslag

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekter	1	1 361 499	1 506 545
Sum Salgsinntekter		1 361 499	1 506 545
Driftskostnader			
Styrehonorar		0	100 000
Personalkostnader		0	14 100
Vedlikehold	2	46 482	30 000
Kabel-TV/Internett		20 413	0
Energi og brensel	3	23 965	18 000
Andre driftskostnader	4	29 856	130 858
Forretningsførerhonorar		49 485	0
Konsulenthonorar		7 595	37 858
Andre avg. pliktige honorarer		0	5 000
Forsikring		55 708	5 690
Kommunale avgifter	5	116 829	117 500
Sum driftskostnader		350 332	459 006
DRIFTSRESULTAT		1 011 167	1 047 539
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter	6	2	0
Finanskostnader	7	363 340	461 704
Netto finansposter		-363 338	-461 704
ÅRSRESULTAT		647 829	585 835
Overføringer			
Til annen egenkapital		647 829	0
SUM OVERFØRINGER		647 829	0



149 - Småkjelvene Borettslag

Balanse pr 31.12.2021

	Note	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	31 246 301
Sum varige driftsmidler		31 246 301
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler		31 246 301
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	9	68 372
Sum fordringer		68 372
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	28 787
Sum omløpsmidler		97 159
SUM EIENDELER		31 343 460
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital		70 000
Annen egenkapital	11,12	1 163 168
Sum egenkapital		1 233 168
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	23 767 034
Borettsinnskudd	14	6 246 000
Sum langsiktig gjeld		30 013 034
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		79 659
Annen kortsiktig gjeld	15	17 599
Sum kortsiktig gjeld		97 258
Sum gjeld		30 110 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 343 460



149 - Småkjelvene Borettslag

Balanse pr 31.12.2021

STAVANGER, 31.12.2021
149 - Småkjelvene Borettslag

Tommy Kongevold Skåland
Styrets leder

Sølvi Natland
Styremedlem

Jørn Nesvik
Styremedlem

Årsregnskap for 149 - Småkjelvene Borettslag

Organisasjonsnr: 894 017 112

Dokumentet er elektronisk signert



149 - Småkjelvene Borettslag

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.



149 - Småkjelvene Borettslag

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2021
Andel felleskostnader	379 994
Andel felleskostnader sameie	98 190
Andre inntekter	70 809
IN Inntektsføring	5 067
Kapitalinntekter avdrag	478 508
Kapitalinntekter IN betalinger	23
Kapitalinntekter renter	328 909
Sum Innkrevde felleskostnader	1 361 499

Note 2 Vedlikehold og reparasjoner

	2021
Annen fremmed tjeneste	3 082
Reparasjon og vedlikehold	20 350
Vedlikehold uteareal	23 050
Sum Vedlikehold	46 482

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Note 3 Energi og brensel

	2021
Elektrisk energi	23 965
Sum Energi og brensel	23 965

Note 4 Andre driftskostnader

	2021
Andre kostnader	2 684
Bankgebyrer	1 509
Beboerportal	840
HMS og internkontroll	4 810
Kostnader dugnad	147
Leie lokale	900
Porto	1 405
Sikringsordning	8 485
Snøbrøyting	9 063
Øreavrundning	13
Sum Andre driftskostnader	29 856



149 - Småkjelvene Borettslag

Note 5 Kommunale avgifter

	2021
Renovasjon, vann, avløp o.l.	116 829
Sum Kommunale avgifter	116 829

Note 6 Finansinntekter

	2021
Annen renteinntekt	2
Sum Finansinntekter	2

Note 7 Finanskostnader

	2021
Annen rentekostnad	0
Purregebyr/renter leverandører	869
Renter lån 96887187433	318 077
Renter lån 96887206292	44 394
Sum Finanskostnader	363 340

Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2021
Bygninger	31 246 301
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	31 246 301

Bygningene er ikke avskrevet. Det har i stedet blitt vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om reparasjon og vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Det var registrert 1 eierskifte i 2021.

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2021
Andre kortsiktige fordringer	3 750
Periodiserte kostnader	64 622
Sum Andre kortsiktige fordringer	68 372



149 - Småkjelvene Borettslag

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2021
Driftskonto - 1506.67.13323	28 787
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	28 787

Note 11 Egenkapital

Endring egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	70 000	515 339	585 339
Årets resultat	0	647 829	647 829
Egenkapital 31.12.	70 000	1 163 168	1 233 168

Note 12 Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	-98 141	599 905
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	647 829	-222 702
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-539 753	-475 344
Fradrag for inntektsføring av IN	-10 034	0
Årets endring i disponible midler	98 042	0
Disponible midler 31.12	-99	-98 141
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	97 159	89 616
Kortsiktig gjeld	97 258	187 757
Disponible midler	-99	-98 141

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12. negative. Negative disponible midler skyldes i hovedsak leverandørgjeld, grunnet mottatte men ikke forfalte regninger, pr. 31.12. Styret har valgt å avvente med opptak av lån til 2022, og i stedet brukt av oppsparte midler.



149 - Småkjelvene Borettslag

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lånet er ytet av:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer	9688.71.87433	9688.72.06292
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2015	2019
Rentesats:	1,49 %	2,49 %
Beregnet innfridd	30.12.2055	30.09.2049
Lånebeløp:	23 428 325	3 000 000
Lånesaldo 01.01	20 947 994	2 910 114
Avdrag i perioden	458 239	81 514
Lånesaldo 31.12	20 489 755	2 828 600

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt iht. følgende tabell:

Andel	Lån 1	Lån 2	Andel fellesgjeld
1	1 736 489	223 034	1 959 522
2	1 676 147	223 034	1 899 181
3	1 676 147	223 034	1 899 181
4	1 227 469	223 034	1 450 502
5	1 676 147	223 034	1 899 181
6	1 676 147	223 034	1 899 181
7	1 676 147	223 034	1 899 181
8	1 736 489	223 034	1 959 523
9	1 726 432	206 020	1 932 452
10	988 927	158 072	1 146 999
11	988 927	158 072	1 146 999
12	988 927	158 072	1 146 999
13	988 927	158 072	1 146 999
14	1 726 432	206 020	1 932 452
Sum	20 489 755	2 828 600	23 318 355

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 30 562 821,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på kr. 31 246 301,-.

Note 14 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd	2021
	6 246 000
Sum Borettsinnskudd	6 246 000



149 - Småkjelvene Borettslag

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	2021
Forskudd fra kunder	15 568
Påløpt rente	2 031
Sum Annen kortsiktig gjeld	17 599



458 Småkjelvene Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		430 200	430 200	509 070
Innbetalt til felles lån - avdrag		404 476	393 283	0
Innbetalt til felles lån - renter		423 953	491 382	0
Sum inntekter		1 258 629	1 314 865	509 070
Kostnader				
Styreonorar, lønn etc.	2	0	77 588	114 100
Forretningsføreronorar		36 936	35 952	37 858
Tilleggstjenester forretningsfører		10 500	14 000	7 000
Revisjonshonorar	3	4 530	4 356	4 650
Drift og vedlikehold	4	62 423	274 843	78 710
TV og/eller internet		44 519	44 520	44 520
Renovering	5	654 324	2 512 162	0
Forsikringer		60 282	55 366	64 410
Kommunale avgifter		106 808	100 552	117 500
Energi/strøm		8 208	9 321	9 000
Administrasjonskostnader		12 099	12 378	14 000
Sum kostnader		1 000 628	3 141 039	491 748
Driftsresultat		258 001	-1 826 174	17 322
Finansielle poster				
Renteinntekter		2 428	5 084	0
Rentekostnader		483 131	502 217	47 884
Netto finanskostnader		480 703	497 133	47 884
Resultat	6	-222 702	-2 323 307	-30 562

Årsregnskap

Dokumentet er elektronisk signert



458 Småkjelvene Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	1	31 246 301	31 246 301
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		31 246 301	31 246 301
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		0	154 927
Forskuddsbetalte kostnader		13 927	52 137
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		75 689	919 101
Sum omløpsmidler		89 616	1 126 166
SUM EIENDELER		31 335 917	32 372 467

Balanse 2020

Dokumentet er elektronisk signert



458 Småkjelvene Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		70 000	70 000
Oppjent egenkapital		515 339	738 041
Sum egenkapital	7	585 339	808 041
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	23 858 108	24 324 814
IN ordning(individuell nedbetaling)	8	458 713	467 351
Borettsinnskudd		6 246 000	6 246 000
Sum langsiktig gjeld		30 562 821	31 038 165
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		18 710	900
Leverandørgjeld		18 161	58 259
Påløpne renter		2 022	3 533
Annen kortsiktig gjeld		148 863	463 569
Sum kortsiktig gjeld		187 757	526 261
Sum gjeld		30 750 578	31 564 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 335 917	32 372 467

Stavanger 31.12.20

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tommy Kongevold Skåland
Leder

Sølvi Natland
Styremedlem

Jørn Nesvik
Styremedlem

Balanse 2020

Dokumentet er elektronisk signert



Noter 458 Småkjelvene Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. 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 det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- Endring i disponible midler
- Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 246 301
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 246 301
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 246 301
Anskaffelsesår :	2009
Antatt levetid i år :	

Noter 458 Småkjelvene Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



Noter 458 Småkjelvene Borettslag

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Styrehonorar	0	68 000
Arbeidsgiveravgift	0	9 588
Sum personalkostnader	0	77 588

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6600 Bygningsmessig vedlikehold	0	180 998
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	3 413	22 040
6609 Driftskostnader	30 000	13 800
6611 Kostnader ved dugnad	0	834
6730 Teknisk rådgivning	17 500	45 661
6735 Bevar HMS/Bo og oppgradering	11 510	11 510
Sum	62 423	274 843

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Renovering	654 324	2 512 162

Noter 458 Småkjelvene Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



Noter 458 Småkjelvene Borettslag

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-222 702	-2 323 307
Opptak av lån	0	3 000 000
Avdrag på lån	-475 344	-411 249
Endring disponible midler	-698 046	265 445
Omløpsmidler	89 616	1 126 166
Kortsiktig gjeld	187 757	526 261
Disponible midler	-98 141	599 905

På grunn av store oppgraderinger av bygningsmassen i 2020 er de disponible midlene negative per 31.12.20. For 2021 har borettslaget vedtatt en økning i innbetalinger av felleskostnader med 20%.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.20	Årets resultat	Regnskap 31.12.19
Andelskapital	70 000	0	70 000
Egenkapital	515 339	-222 702	738 041
Sum Egenkapital	585 339	-222 702	808 041

Noter 458 Småkjelvene Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



Noter 458 Småkjelvene Borettslag

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	96887206292	96887187433
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2015
Rentesats:	1,55 %	1,55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2049	30.12.2055
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	24 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 982 372	21 342 442
Avdrag i perioden:	72 258	394 448
Lånesaldo 31.12:	2 910 114	20 947 994
Saldo 5 år frem i tid:	2 492 155	18 602 320
Andelssaldo 01.01:	0	467 351
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	8 638
Andelssaldo 31.12:	0	458 713
Sum pantegjeld for lån:	2 910 114	21 406 707

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 30 562 821 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2020 en bokført verdi på kr 31 246 301.

Noter 458 Småkjelvene Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Småkjelvene Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2021 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter *(etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger)* at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dokumentet er elektronisk signert



- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.21.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____

Tommy Kongevold Skåland
Styrets leder




149 - Årsregnsk...

Name
Skåland, Tommy Kongevold

Date
2022-03-25

Identification

 Skåland, Tommy Kongevold

Name
Nesvik, Jørn

Date
2022-03-23

Identification

 Nesvik, Jørn

Name
Natland, Sølvi

Date
2022-03-25

Identification

 Natland, Sølvi



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))