



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 396 963
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMÅHAGENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Jens Ivar Tronshart
Bergmannsgata 10
7374 RØROS

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: Jens Ivar Tronshart
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 717 622	2 627 519
Sum inntekter		2 717 622	2 627 519
Kostnader			
Lønnskostnad	1	343 119	351 195
Avskrivning på varige driftsmidler	2	40 393	38 489
Annen driftskostnad	3	1 170 765	1 346 220
Sum kostnader		1 554 278	1 735 903
Driftsresultat		1 163 344	891 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 668	6 009
Sum finansinntekter		37 668	6 009
Annen rentekostnad		227 427	241 255
Sum finanskostnader		227 427	241 255
Netto finans		-189 760	-235 246
Ordinært resultat før skattekostnad		973 584	656 370
Ordinært resultat etter skattekostnad		973 584	656 370
Årsresultat		973 584	656 370
Årsresultat etter minoritetsinteresser		973 584	656 370
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		973 584	656 370
Sum overføringer og disponeringer		973 584	656 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	23 258 424	23 270 970
Maskiner og anlegg		121 161	98 363
Sum varige driftsmidler		23 379 585	23 369 333
Sum anleggsmidler		23 379 585	23 369 333
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		153 929	135 200
Andre fordringer		55 558	55 711
Sum fordringer		209 487	190 912
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 149 157	1 461 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 149 157	1 461 906
Sum omløpsmidler		2 358 644	1 652 818
SUM EIENDELER		25 738 229	25 022 150
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	9 142 657	8 169 072
Sum opptjent egenkapital		9 142 657	8 169 072



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		9 142 657	8 169 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8,9,10	16 424 207	16 650 674
Sum annen langsiktig gjeld		16 424 207	16 650 674
Sum langsiktig gjeld		16 424 207	16 650 674
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 455	124 986
Skyldig offentlige avgifter		30 089	27 971
Annen kortsiktig gjeld		37 822	49 446
Sum kortsiktig gjeld		171 365	202 404
Sum gjeld		16 595 572	16 853 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 738 229	25 022 150



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 616198

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 396 963
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMÅHAGENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Jens Ivar Tronshart
Bergmannsgata 10
7374 RØROS

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: Jens Ivar Tronshart
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 27.07.2023



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 717 622	2 627 519
Sum inntekter		2 717 622	2 627 519
Kostnader			
Lønnskostnad	1	343 119	351 195
Avskrivning på varige driftsmidler	2	40 393	38 489
Annen driftskostnad	3	1 170 765	1 346 220
Sum kostnader		1 554 278	1 735 903
Driftsresultat		1 163 344	891 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 668	6 009
Sum finansinntekter		37 668	6 009
Annen rentekostnad		227 427	241 255
Sum finanskostnader		227 427	241 255
Netto finans		-189 760	-235 246
Ordinært resultat før skattekostnad		973 584	656 370
Ordinært resultat etter skattekostnad		973 584	656 370
Årsresultat		973 584	656 370
Årsresultat etter minoritetsinteresser		973 584	656 370
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		973 584	656 370
Sum overføringer og disponeringer		973 584	656 370



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	23 258 424	23 270 970
Maskiner og anlegg		121 161	98 363
Sum varige driftsmidler		23 379 585	23 369 333

Sum anleggsmidler		23 379 585	23 369 333
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		153 929	135 200
Andre fordringer		55 558	55 711
Sum fordringer		209 487	190 912

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	2 149 157	1 461 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 149 157	1 461 906

Sum omløpsmidler		2 358 644	1 652 818
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		25 738 229	25 022 150
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	9 142 657	8 169 072
Sum opptjent egenkapital		9 142 657	8 169 072

Sum egenkapital		9 142 657	8 169 072
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8,9,10	16 424 207	16 650 674
Sum annen langsiktig gjeld		16 424 207	16 650 674



Sum langsiktig gjeld	16 424 207	16 650 674
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	103 455	124 986
Skyldig offentlige avgifter	30 089	27 971
Annen kortsiktig gjeld	37 822	49 446
Sum kortsiktig gjeld	171 365	202 404
Sum gjeld	16 595 572	16 853 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 738 229	25 022 150



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Medlem av
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA
www.revisorkonsult.no

Til generalforsamlingen i
Småhagene Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Konklusjon

Vi har revidert Småhagene Borettslags årsregnskap som viser et årsresultat på kr 973 584. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 resultat 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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.

Hovedkontor
Tynset

Parkveien 1, 2500 Tynset
 + 47 909 30 488
 post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo

Østensjøveien 36, 0667 Oslo
 + 47 995 19 560
 post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros

Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
 + 47 928 39 297
 post@revisorkonsult.no




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 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>

Røros, 9. mai 2022
Revisorkonsult AS


Petter Gullikstad
Statsautorisert revisor

Hovedkontor
Tynset

-  Parkveien 1, 2500 Tynset
-  + 47 62 20 21 80
-  post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo

-  Østensjøveien 36, 0667 Oslo
-  + 47 911 80 082
-  post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros

-  Toilef Bredals vei 13, 7374 Røros
-  + 47 928 85 246
-  post@revisorkonsult.no



Småhagene Borettslag

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Inntekter:

Borettslagets inntekter består av husleieinntekter. Disse bokføres løpende etter inngåtte husleieavtaler.

Anleggsmidler:

Borettslagets anleggsmidler består av bygninger og tomt som er bokført til anskaffelseskost.

I 2016 ble det innkjøpt trygghetsalarmer og røykvarslere som er balanseført og skal avskrives over 10 år.

I 2017 ble det innkjøpt flere røykvarslere som er balanseført og skal avskrives over 10 år.

I 2020 ble det lagt fiber som er balanseført og avskrives over 5 år

I 2022 ble det innkjøpt ny plenetraktor som er balanseført og avskrives over 5 år

Vedlikeholdskostnader:

Det bokføres løpende vedlikeholdskostnader, jfr. note 3.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer 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.



Småhagene Borettslag

Noter 2022

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har ansatt vaktmester i deltidsstilling på timebasis i regnskapsåret.

	I år	I fjor
Lønn	320 226	326 649
Arbeidsgiveravgift	20 494	20 902
Andre lønnsrelaterte ytelser	2 399	3 644
Totalt	343 119	351 195

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	62 728	219 873	282 601
+ Tilgang	0	55 920	55 920
- Avgang	0	39 560	39 560
Anskaffelseskost pr. 31/12	62 728	236 233	298 961
Akk. av/nedskr. pr 1/1	18 818	121 510	140 328
+ Ordinære avskrivninger	12 546	27 848	40 393
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	34 286	34 286
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	31 364	115 072	146 436
Balanseført verdi pr 31/12	31 364	121 161	152 525
Prosentstans for ord.avskr	20-20	10-20	

Note 3 - Vedlikehold

Div kostnader	32 943
Sum vedlikehold	32 943



Småhagene Borettslag

Noter 2022

Note 4 - Bygninger

Anskaffet i 1996.

Kostpris kr 21.611.047.

Det ble bygd nye carporter i 2009 som er aktivert under bygninger med kr 113.302.

I 2020 ble det garasjene ferdig som er aktivert med kr 1.075.757,-

Bokført verdi pr. 31.12.22 er kr 22.800.106.-

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

Note 5 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1996 for kr 426.953

Note 6 - Innestående på konto

	2022	2021
1900 Kontanter	53	53
1920 RørosBanken Nibor.reg 3 mndr	2 121 373	1 435 966
1950 Skattetrekk	27 731	25 857
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l	2 149 157	1 461 906

Note 7 - Egenkapital

	Annen egenkapital
Pr 1.1.	8 169 072
Tilført fra årsresultat	973 584
Pr 31.12.	9 142 657



Småhagene Borettslag

Noter 2022

Note 8 - Pantegjeld

Småhagene Borettslag har hatt følgende lån i 2022:

Långiver og år for låneoptak:	Eika Boligkreditt, 2020
Opprinnelig lånebeløp:	11 970 000
Årets avdrag:	226 467
Restgjeld pr. 31.12:	11 358 207
Rentesats pr 31.12:	2,09 %
Avdragsplan:	444 terminer
Innfrielsesår:	2057

Lånet ble tatt opp 30.03.2020

Fellesgjelden fordels slik:

2,9% for hver enhet på 60m2. totalt 14enheter på tilsammen 40,6%
3,3% for hver enhet på 70m2. Totalt 18 enheter på tilsammen 59,4%

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd kr 4.988.000.

Carportinnskudd kr 78.000.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Bokført restgjeld er kr 16 424 207,-

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet er kr 23 258 424,-



Småhagene Borettslag

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 717 622	2 627 519
Sum driftsinntekter		2 717 622	2 627 519
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	343 119	351 195
Avskrivning på varige driftsmidler	2	40 393	38 489
Annen driftskostnad	3	1 170 765	1 346 220
Sum driftskostnader		1 554 278	1 735 903
DRIFTSRESULTAT		1 163 344	891 616
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		37 668	6 009
Sum finansinntekter		37 668	6 009
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		227 427	241 255
Sum finanskostnader		227 427	241 255
NETTO FINANSPOSTER		(189 760)	(235 246)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		973 584	656 370
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		973 584	656 370
ÅRSRESULTAT		973 584	656 370
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		973 584	656 370
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		973 584	656 370



Småhagene Borettslag

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	23 258 424	23 270 970
Maskiner og anlegg		121 161	98 363
Sum varige driftsmidler		23 379 585	23 369 333
SUM ANLEGGSMIDLER		23 379 585	23 369 333
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		153 929	135 200
Andre fordringer		55 558	55 711
Sum fordringer		209 487	190 912
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 149 157	1 461 906
SUM OMLØPSMIDLER		2 358 644	1 652 818
SUM EIENDELER		25 738 229	25 022 150



Småhagene Borettslag

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	9 142 657	8 169 072
Sum opptjent egenkapital		9 142 657	8 169 072
SUM EGENKAPITAL		9 142 657	8 169 072
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8,9,10	16 424 207	16 650 674
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 424 207	16 650 674
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		103 455	124 986
Skyldig offentlige avgifter		30 089	27 971
Annen kortsiktig gjeld		37 822	49 446
SUM KORTSIKTIG GJELD		171 365	202 404
SUM GJELD		16 595 572	16 853 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 738 229	25 022 150

Røros, _____ 2023

Jens Ivar Tronshart
Styreleder

Magnar Skogås
Styremedlem

Kim Andre Nyrønning
Styremedlem

Åse Arnevik
Styremedlem

Anbjørg Sandnes
Nestleder



**Årsregnskap 2022
for
Småhagene Borettslag**

Organisasjonsnr. 974396963

Utarbeidet av:
Bergstadens Regnskapskontor AS
Godkjent regnskapsselskap
Tollef Bredals vei 3



7374 RØROS