



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	953 148 234
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SMÅSKAUEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Østfold Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

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:	Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 433 568	1 433 568
Sum inntekter		1 433 568	1 433 568
Kostnader			
Lønnskostnad		48 929	42 445
Annen driftskostnad		871 677	1 967 144
Sum kostnader		920 605	2 009 589
Driftsresultat		512 963	-576 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 676	7 398
Sum finansinntekter		11 676	7 398
Annen finanskostnad		76 845	45 701
Sum finanskostnader		76 845	45 701
Netto finans		-65 169	-38 303
Ordinært resultat før skattekostnad		447 794	-614 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		447 794	-614 324
Årsresultat		447 794	-614 324
Totalresultat		447 794	-614 324
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		447 794	-614 324
Sum overføringer og disponeringer		447 794	-614 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 491 960	14 491 960
Sum varige driftsmidler		14 491 960	14 491 960
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		14 517 818	14 491 960
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 650	
Andre fordringer		22 300	
Sum fordringer		20 650	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 797	841 330
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 797	841 330
Sum omløpsmidler		1 195 447	841 330
SUM EIENDELER		15 713 265	15 333 290



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 979 492	9 531 698
Sum opptjent egenkapital		9 979 492	9 531 698
Sum egenkapital		9 981 892	9 534 098
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 442 838	2 539 359
Øvrig langsiktig gjeld		3 279 330	3 253 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 722 168	5 792 959
Sum langsiktig gjeld		5 722 168	5 792 959
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		589	299
Leverandørgjeld		8 616	-663
Annen kortsiktig gjeld			6 598
Sum kortsiktig gjeld		9 205	6 234
Sum gjeld		5 731 373	5 799 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 713 265	15 333 290



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358983

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 148 234
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMÅSKAUEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 953 148 234
SMÅSKAUEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 433 568	1 433 568
Sum inntekter		1 433 568	1 433 568
Kostnader			
Lønnskostnad		48 929	42 445
Annen driftskostnad		871 677	1 967 144
Sum kostnader		920 605	2 009 589
Driftsresultat		512 963	-576 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 676	7 398
Sum finansinntekter		11 676	7 398
Annen finanskostnad		76 845	45 701
Sum finanskostnader		76 845	45 701
Netto finans		-65 169	-38 303
Ordinært resultat før skattekostnad		447 794	-614 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		447 794	-614 324
Årsresultat		447 794	-614 324
Totalresultat		447 794	-614 324
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		447 794	-614 324
Sum overføringer og disponeringer		447 794	-614 324



Organisasjonsnr: 953 148 234
SMÅSKAUEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		14 491 960	14 491 960
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		14 517 818	14 491 960
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		-1 650	
Sum fordringer		22 300	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 797	841 330
Sum omløpsmidler		1 174 797	841 330
SUM EIENDELER		15 713 265	15 333 290
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 979 492	9 531 698
Sum opptjent egenkapital	9 979 492	9 531 698
Sum egenkapital	9 981 892	9 534 098
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 442 838	2 539 359
Øvrig langsiktig gjeld	3 279 330	3 253 600
Sum annen langsiktig gjeld	5 722 168	5 792 959
Sum langsiktig gjeld	5 722 168	5 792 959
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	589	299
Leverandørgjeld	8 616	-663
Annen kortsiktig gjeld		6 598
Sum kortsiktig gjeld	9 205	6 234
Sum gjeld	5 731 373	5 799 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 713 265	15 333 290



Organisasjonsnr: 953 148 234
SMÅSKAUEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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



Årsmøte 2023

Småskauen Borettslag

21. mars 2023

Selskapsnummer: 3599





Velkommen til årsmøte i Småskauen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mars 2023 kl. 18:00, Hilmastua, Hauge Bruk.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Småskauen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40.000 for perioden 2022/2023.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Truls Guldbrandsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berwin Mohammed Majeed
- Joachim Larssen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gerd Iren Andersen (2022-2023)	Herreperveien 8
Styremedlem	Eva Mathilde Marken (2021-2023)	Småskauen 4
Styremedlem	Berwin Mohammed Majeed (2021-2023)	Småskauen 23
Styremedlem	Barbro Reitan (2022-2024)	Småskauen 12
Varamedlem	Joachim Larssen (2022-2023)	Småskauen 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Gerd Iren Andersen Herreperveien 8

Varadelegert

Barbro Reitan Småskauen 12

Valgkomiteen

Truls Gulbrandsen Småskauen 25
Tine Thorgersen Småskauen 21

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også kontakte styret via Vibbo.

Generelle opplysninger om Småskauen Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Småskauen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953148234, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 735, bnr. 120.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Småskauen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøter etter behov og ellers hatt jevnlig kontakt gjennom året.

I 2022 har det vært gjennomført ulike vedlikeholdsarbeid, som f.eks:

- Sikringsskap er byttet sommer 2022, de som har byttet selv har blitt refundert 8000,- hver.
- Alle boliger har fått en stikkontakt ute.
- Utelamper er byttet for leilighet 27 og 29.
- Nye utekran hos nr. 4.
- Takrenner er byttet for leilighet 27 og 29.
- Det er investert i nye utemøbler til parken (bord og stoler)
- Det har vært gjennomført en dugnad m/container

For 2023 er det planlagt rehabilitering av utepark, prosjektering er i gang.



Småskauen Borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering og oppgradering av park.

Kommunale avgifter

I Fredrikstad kommune vil budsjettet bli politisk behandlet senere i høst. For 2023 foreslår vi en økning på 5% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten foreslås uendret.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Småskauen Borettslag. Det er budsjettet en økning på 11% av forsikringspremien for 2023.

Lån

Småskauen Borettslag har lån i OBOS banken. Lån på kr. 2.600.000 ble tatt opp i juni 2021 med 20 års nedbetalingstid. Lånet forfaller månedlig til 4,40% rente per 31.12.22. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2% fra 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Småskauen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Småskauen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Årsrapport.pdf



Uavhengig revisors beretning - Småskauen Borettslag

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, 3. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



SMÅSKAUEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 148 234, KUNDENR. 3599

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		835 097	739 366	835 097	1 186 242
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		447 794	-614 324	388 100	523 050
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	2 600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-96 521	-1 889 945	-104 000	-87 000
Innsk. øremerk. bankkto		-128	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		351 145	95 731	284 100	436 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 186 242	835 096	1 119 197	1 622 292
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 195 447	841 330		
Kortsiktig gjeld		-9 205	-6 234		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 186 242	835 096		



SMÅSKAUEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 148 234, KUNDENR. 3599

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 433 568	1 433 568	1 434 000	1 505 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 433 568	1 433 568	1 434 000	1 505 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 429	-5 245	-5 500	-5 700
Styrehonorar	4	-43 500	-37 200	-38 500	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 750	-3 875	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-70 010	-68 305	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-17 020	-14 650	-15 000	-20 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-305 366	-1 382 949	-329 000	-175 000
Forsikringer		-64 787	-60 515	-64 200	-72 000
Kommunale avgifter	8	-259 140	-259 710	-267 500	-305 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 392	-119 828	-116 500	-110 000
Andre driftskostnader	9	-42 412	-52 512	-45 900	-55 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-920 605	-2 009 589	-960 900	-866 950
DRIFTSRESULTAT		512 963	-576 021	473 100	638 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 676	7 398	1 000	0
Finanskostnader	11	-76 845	-45 701	-86 000	-115 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-65 169	-38 303	-85 000	-115 000
ÅRSRESULTAT		447 794	-614 324	388 100	523 050
Til opptjent egenkapital		447 794	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-614 324		



Småskauen Borettslag

SMÅSKAUEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 148 234, KUNDENR. 3599

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 276 385	14 276 385
Tomt		215 575	215 575
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
SUM ANLEGGSMIDLER		14 517 818	14 491 960
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-1 650	0
Andre kortsiktige fordringer	13	22 300	0
Driftskonto OBOS-banken		691 971	601 204
Sparekonto OBOS-banken		482 826	240 126
SUM OMLØPSMIDLER		1 195 447	841 330
SUM EIENDELER		15 713 265	15 333 290
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		9 979 492	9 531 698
SUM EGENKAPITAL		9 981 892	9 534 098
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 442 838	2 539 359
Borettsinnskudd	15	3 253 600	3 253 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	25 730	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 722 168	5 792 959
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 616	-663
Påløpte renter		589	299
Annen kortsiktig gjeld		0	6 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 205	6 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 713 265	15 333 290



Småskauen Borettslag

Pantstillelse	17	6 450 600	6 450 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 01.03.2023
Styret i Småskauen Borettslag

Gerd Iren Andersen/s/

Eva Mathilde Marken/s/

Berwin M. Majeed/s/

Barbro Reitan/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 433 568
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 433 568

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 429
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 429

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 43 500.

Av dette er kr 5 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 1 798, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 020
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-17 020
-----------------------------	----------------

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-46 264
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-243 456
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-890
-----------------------------------	------

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 757
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-305 366
---------------------------------	-----------------

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-68 679
---------------	---------

Kommunale avgifter	-190 461
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-259 140
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 300
Container	-6 730
Vaktmestertjenester	-15 285
Andre fremmede tjenester	-312
Kopieringsmaterieil	-780
Trykksaker	-1 358
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 798
Andre kontorkostnader	-1 217
Drivstoff biler, maskiner osv.	-89
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-11 101
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 412

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	942
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 828
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 144
Andre renteinntekter	762
SUM FINANSINNTEKTER	11 676

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-76 845
SUM FINANSKOSTNADER	-76 845

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	14 276 385
SUM BYGNINGER	14 276 385

Tomten ble kjøpt i 1990

Gnr.735/bnr.120

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota fra Fredrikstad Kommune avregning vann/avløp Q4	22 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 300



Småskauen Borettslag

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021 -2 600 000

Nedbetalt tidligere 60 641

Nedbetalt i år 96 521

-2 442 838

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 442 838

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1990 -3 253 600

SUM BORETTSINNSKUDD -3 253 600

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -25 730

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -25 730

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 253 600

Pantelån 2 442 838

TOTALT 5 696 438

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 14 276 385

Tomt 215 575

TOTALT 14 491 960



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962532. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2023	Rehabilitering park	Styret har besluttet at parken skal oppgraderes. Dette skal finansieres med oppsparte midler og penger fra «OBOS gir tilbake»
2022 - 2022 2021 - 2021	Utskifting sikringsskap Utskifting av vinduer, balkongdører og ytterdører	Utskifting av vinduer, balkongdører og ytterdører. Sommeren 21 er brl gjeldsfritt. Det har tatt opp et lite lån (kr 1.500.00 for å bytte vinduer (gjenstående) balkongdører og ytterdører
2021 - 2021	Vask/ rensing tak, Vask /maling hus	Mai 2021: Vask og rensing av tak og takrenner. Vask og maling av alle hus.
2020 - 2020 2016 - 2016	Byttet alle dører og vinduer Avtrekkskanaler og vifter i leilighetene	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.03.23

Selskapsnummer: 3599 **Selskapsnavn:** Småskauen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.