



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 433 568	1 433 568
Sum inntekter		1 433 568	1 433 568
Kostnader			
Lønnskostnad		42 445	38 535
Annen driftskostnad		1 967 144	1 975 241
Sum kostnader		2 009 589	2 013 776
Driftsresultat		-576 021	-580 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 398	7 739
Sum finansinntekter		7 398	7 739
Annen finanskostnad		45 701	43 125
Sum finanskostnader		45 701	43 125
Netto finans		-38 303	-35 386
Ordinært resultat før skattekostnad		-614 324	-615 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		-614 324	-615 594
Årsresultat		-614 324	-615 594
Totalresultat		-614 324	-615 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-614 324	-615 594
Sum overføringer og disponeringer		-614 324	-615 594



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 491 960	14 491 960
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			28 275
Sum fordringer		0	28 275
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		841 330	1 054 048
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		841 330	1 054 048
Sum omløpsmidler		841 330	1 082 323
SUM EIENDELER		15 333 290	15 574 283

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 531 698	10 146 022
Sum opptjent egenkapital		9 531 698	10 146 022
Sum egenkapital		9 534 098	10 148 422
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 539 359	1 829 304
Øvrig langsiktig gjeld		3 253 600	3 253 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 792 959	5 082 904
Sum langsiktig gjeld		5 792 959	5 082 904
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		299	336 303
Leverandørgjeld		-663	56
Annen kortsiktig gjeld		6 598	6 598
Sum kortsiktig gjeld		6 234	342 957
Sum gjeld		5 799 193	5 425 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 333 290	15 574 283



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224908

Enheten

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

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 953 148 234
SMÅSKAUEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 433 568	1 433 568
Sum inntekter		1 433 568	1 433 568
Kostnader			
Lønnskostnad		42 445	38 535
Annen driftskostnad		1 967 144	1 975 241
Sum kostnader		2 009 589	2 013 776
Driftsresultat		-576 021	-580 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 398	7 739
Sum finansinntekter		7 398	7 739
Annen finanskostnad		45 701	43 125
Sum finanskostnader		45 701	43 125
Netto finans		-38 303	-35 386
Ordinært resultat før skattekostnad		-614 324	-615 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		-614 324	-615 594
Årsresultat		-614 324	-615 594
Totalresultat		-614 324	-615 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-614 324	-615 594
Sum overføringer og disponeringer		-614 324	-615 594



Sum opptjent egenkapital	9 531 698	10 146 022
Sum egenkapital	9 534 098	10 148 422
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 539 359	1 829 304
Øvrig langsiktig gjeld	3 253 600	3 253 600
Sum annen langsiktig gjeld	5 792 959	5 082 904
Sum langsiktig gjeld	5 792 959	5 082 904
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	299	336 303
Leverandørgjeld	-663	56
Annen kortsiktig gjeld	6 598	6 598
Sum kortsiktig gjeld	6 234	342 957
Sum gjeld	5 799 193	5 425 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 333 290	15 574 283



Organisasjonsnr: 953 148 234
SMÅSKAUEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3599 Småskauen Borettslag





Til andelseierne i Småskauen Borettslag

Velkommen til årsmøte, torsdag 24. mars 2022 kl. 18.00 i Hauge Bruk.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Småskauen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle andelseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Småskauen Borettslag
avholdes torsdag 24.03.2022 kl. 18.00 i Hauge Bruk**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' årsmøte for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 27.02.2022
Styret i Småskauen Borettslag

Gerd Iren Andersen/S/ Eva Mathilde Marken/S/ Berwin Mohammed Majeed/S/

Barbro Reitan/S/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gerd Iren Andersen (2020-2022)	Småskauen 11
Styremedlem	Eva Mathilde Marken (2021-2023)	Småskauen 4
Styremedlem	Berwin Mohammed Majeed (2021-2023)	Småskauen 23
Styremedlem	Barbro Reitan (2020-2022)	Småskauen 12
Varamedlem	Joachim Larssen (2021-2022)	Småskauen 9

Delegert til årsmøtet i OBOS

Delegert		
Gerd Iren Andersen		Småskauen 11
Varadelegert		
Eva Mathilde Marken		Småskauen 4

Valgkomiteen

Britt Gunhild Ihlebæk	Småskauen 27
Judith Syversen	Småskauen 13

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 med følgende adresse: Småskauen 1-33, gårdsnr. 735 og bruksnr. 120.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid i 2021:

- **Vask og rens av tak og takrenner.**
- **Utvendig maling av alle boenheter.**
- **Det er kjøpt inn bord og stoler til felles område og er også til utlån.**
- **Det er kjøpt inn bålpanne, gressklipper og bensinkanne.**



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 433 568**. Dette er i tråd med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 009 589**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold/rehabilitering.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **614 324** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **835 096** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 960 900.

Større vedlikehold:

Det er satt av kr 200.000 for bytte av Sikringssskap.

Kommunale avgifter

Eiendomsskatten forblir uendret. Kommunale avgifter er lagt inn med 4% økning av årets kostnader.

Forsikring

Forsikringspremien har økt med kr. 4.272, økning med 7%. Indeksjusteringen for bygninger blir på 4 % fra 1. januar 2022. I tillegg foretar forsikringsselskapet individuell prisjustering basert på boligselskapets skadehistorikk og byggemåte.

Det er budsjettert en økning på 6 %.

Lån

Småskauen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS (OBOS banken). Lån på kr. 2.600.000 ble tatt opp i juni 2021 med 20 års nedbetalingstid. Lånet forfaller månedlig til 2.15% rente per 31.12.21.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er økt med 2,5% i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 2021, 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 2021, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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



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 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	739 366	510 156	739 366	835 097
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-614 324	-615 594	-348 810	388 100
Tillegg for nye langsiktige lån	13 2 600 000	1 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -1 889 945	-684 096	-723 114	-104 000
Reduksjon langsiktig fordring	0	28 900	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	95 731	229 210	-1 071 924	284 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	835 096	739 366	-332 558	1 119 197

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	841 330	1 082 323
Kortsiktig gjeld	-6 234	-342 957
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	835 096	739 366



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 433 568	1 433 568	1 435 000	1 434 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 433 568	1 433 568	1 435 000	1 434 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 245	-3 535	-5 250	-5 500
Styrehonorar	4	-37 200	-35 000	-37 200	-38 500
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-68 305	-66 475	-68 500	-70 000
Konsulenthonorar	6	-14 650	-13 710	-15 000	-15 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-1 382 949	-1 450 619	-1 127 000	-329 000
Forsikringer		-60 515	-55 978	-58 000	-64 200
Kommunale avgifter	8	-259 710	-236 760	-241 800	-267 500
TV-anlegg/bredbånd		-119 828	-111 113	-114 500	-116 500
Andre driftskostnader	9	-52 512	-31 911	-45 700	-45 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 009 589	-2 013 776	-1 721 750	-960 900
DRIFTSRESULTAT		-576 021	-580 208	-286 750	473 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 398	7 739	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-45 701	-43 125	-63 060	-86 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-38 303	-35 386	-62 060	-85 000
ÅRSRESULTAT		-614 324	-615 594	-348 810	388 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-614 324	-615 594		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 276 385	14 276 385
Tomt		215 575	215 575
SUM ANLEGGSMIDLER		14 491 960	14 491 960
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	28 275
Driftskonto OBOS-banken		601 204	1 054 048
Sparekonto OBOS-banken		240 126	0
SUM OMLØPSMIDLER		841 330	1 082 323
SUM EIENDELER		15 333 290	15 574 283
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		9 531 698	10 146 022
SUM EGENKAPITAL		9 534 098	10 148 422
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 539 359	1 829 304
Borettsinnskudd	14	3 253 600	3 253 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 792 959	5 082 904
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-663	56
Påløpte renter		299	3 879
Påløpte avdrag		0	332 424
Annen kortsiktig gjeld	15	6 598	6 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 234	342 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 333 290	15 574 283
Pantstillelse	16	6 450 600	16 610 600
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 02.03.2022
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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	-5 245
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 245

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 37 200. I tillegg har styret fått dekket julelunsj+ for kr 407, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 650
SUM KONSULENTHONORAR	-14 650

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermester H A Johannessen AS- Utvendig malerarbeider	-1 076 409
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 076 409
Drift/vedlikehold bygninger	-279 327
Drift/vedlikehold VVS	-3 155
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 610
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 448
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 382 949

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-69 877
Kommunale avgifter	-189 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-259 710

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 950
Verktøy og redskaper	-6 235
Vaktmestertjenester	-14 626
Kontor- og datarekvisita	-3 922
Trykksaker	-1 170
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-407
Andre kontorkostnader	-2 121
Porto	-362
Gaver	-1 839
Bankgebyr	-2 430
Velferdskostnader	-9 449
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 512

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	126
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 272
SUM FINANSINNTEKTER	7 398

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 383
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-14 130
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 534
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 654
SUM FINANSKOSTNADER	-45 701

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Opprinnelig 1991	-10 920 000	
Nedbetalt tidligere	10 590 696	
Nedbetalt i år	329 304	
		0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 500 000	
		0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	43 546	
Nedbetalt i år	17 095	
		-2 539 359

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 539 359
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-3 253 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 253 600

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning Husbank lån 2 / Personlig lån	-6 598
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 598

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 253 600
Pantelån	2 539 359
TOTALT	5 792 959

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 276 385
Tomt	215 575
TOTALT	14 491 960



3. GODTGJØRELSER

A. Styrehonorar

kr. 37.200 er foreslått som styrehonorar for perioden 2020/2021.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Gerd Iren Andersen Småskauen 11

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Babro Reitan Småskauen 13

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Eva Mathilde Marken Småskauen 4

Berwin Mohammed Majeed Småskauen 23

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Joachim Larssen Småskauen 9

D. Som delegert til OBOS årsmøte foreslås:

Gerd Iren Andersen Småskauen 11

Som vara for delegert til OBOS årsmøte foreslås:

Eva Mathilde Marken Småskauen 4

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tine Thorgersen Småskauen 21

I valgkomiteen for Småskauen Borettslag

Britt Gunhild Ihlebæk
Judith Syversen



Annem informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Småskauen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med RenBolig Service og Omsorg AS.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Utskifting av vinduer, balkongdører og y	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: Styret ønsker å gjennomføre følgende arbeider: Vask og rensing av tak og takrenner. Vask og maling av alle hus. De ønsker å utvide nåværende lån (kr 1.500.000 i OBOS banken med kr 1.100.000- Lån innvilget mai 21) med samme løpetid som det eksisterende lånet. De har mottatt kontakt med start 31.05 og sluttdato 31.08.21. /TH
2020 - 2020	Male alle hus	Planer om å male alle hus i 2020. Veranda er beboers ansvar, brl kjøper inn maling.
2019 - 2019 2016 - 2016	Byttet alle dører og vinduer Avtrekkskanaler og vifter i leilighetene	



3599 Småskauen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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