



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953148234

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 505 184	1 531 041
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 505 184</b>	<b>1 531 041</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 140	58 920
Annen driftskostnad		857 601	863 624
<b>Sum kostnader</b>		<b>903 741</b>	<b>922 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>601 443</b>	<b>608 497</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 490	30 395
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 490</b>	<b>30 395</b>
Annen finanskostnad		121 197	125 870
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>121 197</b>	<b>125 870</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-75 707</b>	<b>-95 475</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>525 736</b>	<b>513 022</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>525 736</b>	<b>513 022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>525 736</b>	<b>513 022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		525 736	513 022
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>525 736</b>	<b>513 022</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 491 960	14 491 960
Sum varige driftsmidler		14 491 960	14 491 960
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		16 120	10 602
Sum finansielle anleggsmidler		16 120	10 602
Sum anleggsmidler		14 508 080	14 502 562
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			12 935
Sum fordringer		0	12 935
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 551 186	1 625 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 551 186	1 625 560
Sum omløpsmidler		1 551 186	1 638 495
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 059 266</b>	<b>16 141 057</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 018 250	10 492 514
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 018 250</b>	<b>10 492 514</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 020 650</b>	<b>10 494 914</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 766 119	2 363 989
Øvrig langsiktig gjeld		3 268 879	3 263 765
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 034 998</b>	<b>5 627 754</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 034 998</b>	<b>5 627 754</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		593	18 389
Leverandørgjeld		3 025	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 618</b>	<b>18 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 038 616</b>	<b>5 646 143</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 059 266</b>	<b>16 141 057</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 344059

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 953 148 234  
SMÅSKAUEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 505 184	1 531 041
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 505 184</b>	<b>1 531 041</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 140	58 920
Annen driftskostnad		857 601	863 624
<b>Sum kostnader</b>		<b>903 741</b>	<b>922 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>601 443</b>	<b>608 497</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 490	30 395
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 490</b>	<b>30 395</b>
Annen finanskostnad		121 197	125 870
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>121 197</b>	<b>125 870</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-75 707</b>	<b>-95 475</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>525 736</b>	<b>513 022</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>525 736</b>	<b>513 022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>525 736</b>	<b>513 022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		525 736	513 022
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>525 736</b>	<b>513 022</b>



Organisasjonsnr: 953 148 234  
SMÅSKAUEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### 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		16 120	10 602
-----------------	--	--------	--------

anleggsmidler

		16 120	10 602
--	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		14 508 080	14 502 562
-------------------	--	------------	------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		0	12 935
----------------	--	---	--------

			12 935
--	--	--	--------

Sum investeringer

		0	0
--	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		1 551 186	1 625 560
-------------------	--	-----------	-----------

kontanter og lignende		1 551 186	1 625 560
-----------------------	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		1 551 186	1 638 495
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		16 059 266	16 141 057
---------------	--	------------	------------

### 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	11 018 250	10 492 514
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11 018 250</b>	<b>10 492 514</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 020 650</b>	<b>10 494 914</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 766 119	2 363 989
Øvrig langsiktig gjeld	3 268 879	3 263 765
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 034 998</b>	<b>5 627 754</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 034 998</b>	<b>5 627 754</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	593	18 389
Leverandørgjeld	3 025	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 618</b>	<b>18 389</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 038 616</b>	<b>5 646 143</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 059 266</b>	<b>16 141 057</b>



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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3599

SMÅSKAUEN BORETTSLAG



## 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:

19. mars 2025 kl. 17:00, 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SMÅSKAUEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
OBOS v/ Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges av generalforsamlingen.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### 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. Årsregnskap.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Truls Gulbrandsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joachim Larssen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sten Erik Kristiansen

Sak 8

## 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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Truls Gulbrandsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Joachim Larssen



## Styrets årsrapport

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte bestått av:

### Styret:

Styreleder	Truls Gulbrandsen	Småskauen 25
Styremedlem	Joachim Larssen	Småskauen 9
Styremedlem	Barbro Reitan	Småskauen 12
Varamedlem	Sten Erik Kristiansen	Småskauen 11

### Delegert OBOS

generalforsamling Truls Gulbrandsen

### Varadelegert OBOS

generalforsamling Joachim Larssen

### Styrets arbeid:

Styret har gjennomført 3 formelle styremøter og ellers hatt jevn kommunikasjon pr mail og telefon. Det er opprettet en facebook side for andelseierne og det blir sendt ut informasjonsskriv om hva som rører seg i Småskauen Borettslag.

Det har vært gjennomført en dugnad i 2024, hvor det var fokus på rydding og vask av fellesområder. Det er også plantet tuja på fellesområdet.

Det var behov for utskifting av enkelte utekraner, dette er nå gjennomført.

Norsk brannvern har godkjent avvikene som ble avdekket under fjorårets befarings.

Viken Fiber har utbedret kjente feil, dette ble gjort kostnadsfritt for borettslaget.

Sortering av matavfall startet opp i 2024 og borettslaget har fått en felles tømmestasjon for dette. Gi beskjed til styret når det er behov for flere avfallsposer.

### Planer fremover:

Fellesområdet / lekeplassen skal oppgraderes med nye benker og heller. Styret vil søke om å benytte midler fra Miljøkonto for innkjøp.

Styret jobber videre med prosjekt tak, dette bør skiftes i løpet av 2-3 år. Andelseierne vil bli informert om kostnader og fremdriftsplan når dette er avklart.



Til generalforsamlingen i Småskauen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Småskauen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsregnskap.pdf



#### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 24. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 620 106</b>	<b>1 186 242</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		525 736	513 022
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-597 870	-78 849
Innsk. øremerk. bankkto		-404	-309
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-72 538</b>	<b>433 864</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 547 568</b>	<b>1 620 106</b>
<i>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</i>			
Omløpsmidler		1 551 186	1 638 495
Kortsiktig gjeld		-3 618	-18 389
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 547 568</b>	<b>1 620 106</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 505 184	1 505 184	1 505 000	1 505 000
Andre inntekter		0	25 857	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 505 184</b>	<b>1 531 041</b>	<b>1 505 000</b>	<b>1 505 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 700	-6 000
Styrehonorar	4	-40 500	-53 280	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-76 815	-72 950	-78 500	-82 000
Konsulenthonorar	6	-16 020	-17 775	-20 000	-20 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-118 040	-218 843	-135 750	-136 000
Forsikringer		-87 370	-72 998	-82 500	-99 000
Kommunale avgifter	8	-341 361	-290 513	-336 000	-397 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 992	-107 712	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-93 578	-72 408	-70 550	-88 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-903 741</b>	<b>-922 544</b>	<b>-894 800</b>	<b>-999 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>601 443</b>	<b>608 497</b>	<b>610 200</b>	<b>506 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	45 490	30 395	0	0
Finanskostnader	11	-121 197	-125 870	-150 000	-116 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-75 707</b>	<b>-95 475</b>	<b>-150 000</b>	<b>-116 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>525 736</b>	<b>513 022</b>	<b>460 200</b>	<b>390 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		525 736	513 022		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	14 276 385	14 276 385
Tomt		215 575	215 575
Miljøbankkonto, øremerket		16 120	10 602
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 508 080</b>	<b>14 502 562</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	12 935
Driftskonto OBOS-banken		309 984	569 273
Sparekonto OBOS-banken		1 241 202	1 056 287
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 551 186</b>	<b>1 638 495</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 059 266</b>	<b>16 141 057</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		11 018 250	10 492 514
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 020 650</b>	<b>10 494 914</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 766 119	2 363 989
Borettsinnskudd	14	3 253 600	3 253 600
Avsetning bomiljøtiltak	15	15 279	10 165
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 034 998</b>	<b>5 627 754</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 025	0
Påløpte renter		593	12 444
Påløpte avdrag		0	5 945
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 618</b>	<b>18 389</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 059 266</b>	<b>16 141 057</b>
Pantstillelse	16	6 450 600	6 450 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 21.02.2025  
Styret i Småskauen Borettslag

Truls Gulbrandsen/s/

Joachim Larssen/s/

Barbro Reitan/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

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	1 505 184
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 505 184</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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 2023/2024, og er på kr 40 500. Av dette er kr 500 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

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

OBOS Prosjekt AS	-12 270
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 020</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 245
Drift/vedlikehold VVS	-54 094
Drift/vedlikehold elektro	-1 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 244
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 663
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-118 040</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-70 502
Kommunale avgifter	-270 859
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-341 361</b>

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

Lokalleie	-1 000
Container	-6 730
Driftsmateriell	-6 996
Snørydding	-31 250
Andre fremmede tjenester	-330
Trykksaker	-1 892
Andre kontorkostnader	-467
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-42 454
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-93 578</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 078
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 319
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 093
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>45 490</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-121 197
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-121 197</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	14 276 385
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 276 385</b>

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****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-2 600 000
Nedbetalt tidligere	236 011
Nedbetalt i år	597 870
	-1 766 119
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 766 119</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-3 253 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 253 600</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-15 279
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-15 279</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 253 600
Pantelån	1 766 119
<b>TOTALT</b>	<b>5 019 719</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 276 385
Tomt	215 575
<b>TOTALT</b>	<b>14 491 960</b>



## Resultatanalyse 2024 Småskauen Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 505 184	1 505 000	-184	0 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 505 184</b>	<b>1 505 000</b>	<b>-184</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-5 640	-5 700	-60	1 %
Styrehonorar	-40 500	-40 000	500	-1 %
Revisjonshonorar	-6 625	-6 000	625	-10 %
Forretningsførerhonorar	-76 815	-78 500	-1 685	2 %
Konsulenthonorar	-16 020	-20 000	-3 980	20 %
Kontingenter	-4 800	-4 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-118 040	-135 750	-17 710	13 %
Forsikringer	-87 370	-82 500	4 870	-6 %
Kommunale avgifter	-341 361	-336 000	5 361	-2 %
TV-anlegg/bredbånd	-112 992	-115 000	-2 008	2 %
Andre driftskostnader	-93 578	-70 550	23 028	-33 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-903 741</b>	<b>-894 800</b>	<b>8 941</b>	<b>-1 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>601 443</b>	<b>610 200</b>	<b>8 757</b>	<b>1 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	45 490	0	-45 490	100 %
Finanskostnader	-121 197	-150 000	-28 803	19 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-75 707</b>	<b>-150 000</b>	<b>-74 293</b>	<b>50 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>525 736</b>	<b>460 200</b>	<b>-65 536</b>	<b>-14 %</b>





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.03.25

Selskapsnummer: 3599 Selskapsnavn: SMÅSKAUEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_







OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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