



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	09.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 531 041	1 433 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 531 041</b>	<b>1 433 568</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 920	48 929
Annen driftskostnad		863 624	871 677
<b>Sum kostnader</b>		<b>922 544</b>	<b>920 605</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>608 497</b>	<b>512 963</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 395	11 676
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 395</b>	<b>11 676</b>
Annen finanskostnad		125 870	76 845
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 870</b>	<b>76 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 475</b>	<b>-65 169</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>513 022</b>	<b>447 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>513 022</b>	<b>447 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>513 022</b>	<b>447 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		513 022	447 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>513 022</b>	<b>447 794</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		10 602	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		10 602	25 858
Sum anleggsmidler		14 502 562	14 517 818
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-1 650
Andre fordringer		12 935	22 300
Sum fordringer		12 935	20 650
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 625 560	1 174 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 625 560	1 174 797
Sum omløpsmidler		1 638 495	1 195 447
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 141 057</b>	<b>15 713 265</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		10 492 514	9 979 492
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 492 514</b>	<b>9 979 492</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 494 914</b>	<b>9 981 892</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		2 363 989	2 442 838
Øvrig langsiktig gjeld		3 263 765	3 279 330
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 627 754</b>	<b>5 722 168</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 627 754</b>	<b>5 722 168</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 389	589
Leverandørgjeld			8 616
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 389</b>	<b>9 205</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 646 143</b>	<b>5 731 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 141 057</b>	<b>15 713 265</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371015

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 09.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 953 148 234  
SMÅSKAUEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 531 041	1 433 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 531 041</b>	<b>1 433 568</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 920	48 929
Annen driftskostnad		863 624	871 677
<b>Sum kostnader</b>		<b>922 544</b>	<b>920 605</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>608 497</b>	<b>512 963</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 395	11 676
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 395</b>	<b>11 676</b>
Annen finanskostnad		125 870	76 845
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 870</b>	<b>76 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 475</b>	<b>-65 169</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>513 022</b>	<b>447 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>513 022</b>	<b>447 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>513 022</b>	<b>447 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		513 022	447 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>513 022</b>	<b>447 794</b>



Organisasjonsnr: 953 148 234  
SMÅSKAUEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
Sum varige driftsmidler		14 491 960	14 491 960
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		10 602	25 858
Sum anleggsmidler		14 502 562	14 517 818
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		12 935	-1 650
Sum fordringer		12 935	22 300
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 625 560	1 174 797
Sum omløpsmidler		1 638 495	1 195 447
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 141 057</b>	<b>15 713 265</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 492 514	9 979 492
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 492 514</b>	<b>9 979 492</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 494 914</b>	<b>9 981 892</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 363 989	2 442 838
Øvrig langsiktig gjeld	3 263 765	3 279 330
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 627 754</b>	<b>5 722 168</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 627 754</b>	<b>5 722 168</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 389	589
Leverandørgjeld		8 616
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>18 389</b>	<b>9 205</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 646 143</b>	<b>5 731 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 141 057</b>	<b>15 713 265</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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

9. april 2024 kl. 18:00, Hauge Bruk, Hans Nielsen Hauges vei 39.

### 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.

### BEBOERMØTE ETTER ÅRSMØTE

Det vil være et beboermøte etter generalforsamlingen.

### 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 3599 Årsrapport.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 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Barbro Reitan

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

Kandidater velges i møtet

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Truls Gulbrandsen (2023-2025)	Småskauen 25
Styremedlem	Joachim Larssen (2023-2025)	Småskauen 9
Styremedlem	Berwin Mohammed Majeed (2023-2025)	Småskauen 23
Styremedlem	Barbro Reitan (2022-2024)	Småskauen 12
Varamedlem	Judith Syversen (2023-2024)	Småskauen 13

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Truls Gulbrandsen (2023-2024) Småskauen 25

#### Varadelegert

Joachim Larssen (2023-2024) Småskauen 9

### 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.

### 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 (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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

- Vi har hatt 5 styremøter, for det meste har det vært små avklaringer på telefon med hverandre.
  - - Hovedsakelig har det vært om uteområdet og økonomi i borettslaget og interne saker i styret.
- Vedlikeholdsprosjekter er det takene, dette er noen år frem i tid. I år har det vært byttet mye kledning på boligene. som ikke var planlagt. Vi har hatt skadedyrkontroll på befaring, de fant ingenting å bemerke. Vi valgte å ikke sette opp feller siden skadedyrkontrollfirmaet mente det ikke var nødvendig.
- Vi har endret avtalen med snørydding, avtalen som er nå skal utførende ta foran innkjørsler til boligene.
- Tv og bredbånd avtalen utløper i desember, her kan vi se etter alternativer eller om vi skal beholde nåværende avtale. Dette tenker vi å la fellesskapet avgjøre på generalforsamling.
- Uforutsette hendelser har vi hatt bytte av kledning på boliger, dette skulle vært gjort før det ble malt i 2018. det har også vært tre dødsfall i løpet av året.
- Det er avholdt tre sosiale sammenkomster. To på sommeren og en før jul.
- Det har blitt avholdt dugnad, svakt oppmøte på dugnad.
- Fremtidig skal takene byttes, dette er sak om mulig på 5 år frem i tid grunnet at vi ønsker å spare mest mulig egenkapital for å ta minst mulig lån. Venter her også med tanke på renteøkninger.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak diverse utbedring av råteskader på kledning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere rentetøkninger en beregnet.

### 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke satt av midler til større vedlikehold, kun ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter

Det er budsjettert med en økning i kommunale avgifter på 10%. I Fredrikstad kommune blir budsjettet behandlet sent på høsten og var derfor ikke vedtatt før etter fjorårets budsjettprosess.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Småskauen Borettslag.

### 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 5,99% rente pr 31.12.2023.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Småskauen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Småskauen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 avviklet.

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 359 Årsrapport.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, 6. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 186 242</b>	<b>835 097</b>	<b>1 186 242</b>	<b>1 620 106</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		513 022	447 794	523 050	460 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-78 849	-96 521	-87 000	-77 000
Innsk. øremerk. bankkto		-309	-128	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>433 864</b>	<b>351 145</b>	<b>436 050</b>	<b>383 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 620 106</b>	<b>1 186 242</b>	<b>1 622 292</b>	<b>2 003 306</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 638 495	1 195 447
Kortsiktig gjeld	-18 389	-9 205
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 620 106</b>	<b>1 186 242</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 505 184	1 433 568	1 505 000	1 505 000
Andre inntekter	3	25 857	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 531 041</b>	<b>1 433 568</b>	<b>1 505 000</b>	<b>1 505 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 429	-5 700	-5 700
Styrehonorar	5	-53 280	-43 500	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 950	-70 010	-74 000	-78 500
Konsulenthonorar	7	-17 775	-17 020	-20 000	-20 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-218 843	-305 366	-175 000	-135 750
Forsikringer		-72 998	-64 787	-72 000	-82 500
Kommunale avgifter	9	-290 513	-259 140	-305 000	-336 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 712	-103 392	-110 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-72 408	-42 412	-55 450	-70 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-922 544</b>	<b>-920 605</b>	<b>-866 950</b>	<b>-894 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>608 497</b>	<b>512 963</b>	<b>638 050</b>	<b>610 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	30 395	11 676	0	0
Finanskostnader	12	-125 870	-76 845	-115 000	-150 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-95 475</b>	<b>-65 169</b>	<b>-115 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>513 022</b>	<b>447 794</b>	<b>523 050</b>	<b>460 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		513 022	0		



Småskauen Borettslag

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	14 276 385	14 276 385
Tomt		215 575	215 575
Miljøbankkonto, øremerket		10 602	25 858
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 502 562</b>	<b>14 517 818</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	-1 650
Andre kortsiktige fordringer	14	12 935	22 300
Driftskonto OBOS-banken		569 273	691 971
Sparekonto OBOS-banken		1 056 287	482 826
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 638 495</b>	<b>1 195 447</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 141 057</b>	<b>15 713 265</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		10 492 514	9 979 492
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 494 914</b>	<b>9 981 892</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 363 989	2 442 838
Borettsinnskudd	16	3 253 600	3 253 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	10 165	25 730
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 627 754</b>	<b>5 722 168</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	8 616
Påløpte renter		12 444	589
Påløpte avdrag		5 945	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 389</b>	<b>9 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 141 057</b>	<b>15 713 265</b>



Småskauen Borettslag

Pantstillelse	18	6 450 600	6 450 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 04.03.2024  
Styret i Småskauen Borettslag

Truls Gulbrandsen/s/

Joachim Larssen/s/

Berwin M. Majeed/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.

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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**

**ANDRE INNETEKTER**

OBOS konto Miljøfond	25 857
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>25 857</b>

**NOTE: 4**

**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 53 280.

Av dette er kr 13 280 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket mat ved styremøte for kr 782, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 775
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 775</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-129 629
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-1 675
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 124
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-46 870
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-15 105
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-370
--------------------------------------	------

Kostnader dugnader	-2 070
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-218 843</b>
---------------------------------	-----------------

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-71 040
---------------	---------

Kommunale avgifter	-219 473
--------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-290 513</b>
-------------------------------	-----------------



Småskauen Borettslag

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 300
Container	-10 205
Verktøy og redskaper	-11 380
Driftsmateriell	-865
Vaktmestertjenester	-14 992
Andre fremmede tjenester	-4 357
Kontor- og datarekvisita	-6 995
Kopieringsmaterieill	-779
Trykksaker	-913
Andre kostnader tillitsvalgte	-782
Andre kontorkostnader	-1 043
Drivstoff biler, maskiner osv.	-144
Bank- og kortgebyr	-2 463
Velferdskostnader	-16 190
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-72 408</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 161
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 908
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 326
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>30 395</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-125 870
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-125 870</b>

**NOTE: 13**

**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: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning kommunale kostnader	12 935
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>12 935</b>



Småskauen Borettslag

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021 -2 600 000

Nedbetalt tidligere 157 162

Nedbetalt i år 78 849

-2 363 989

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 363 989**

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990

-3 253 600

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-3 253 600**

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-10 165

**SUM ANNEN LANGSIKTIG**

**GJELD**

**-10 165**

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 253 600

Pantelån

2 363 989

Påløpte avdrag

5 945

**TOTALT**

**5 623 534**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Småskauen Borettslag

## Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Rehabilitering park	Styret har besluttet at parken skal oppgraderes. Dette er finansiert med oppsparte midler og penger fra «OBOS gir tilbake»
2022 - 2022	Utskifting sikringsskap	Alle har fått skiftet sikringsskap og utestikkontakt. Noen leiligheter har fått nye utelamper.
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	Byttet alle dører og vinduer	
2020 - 2020	Male alle hus	Planer om å male alle hus i 2020. Veranda er beboers ansvar.
2016 - 2016	Avtrekkskanaler og vifter i leilighetene	





## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

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: \_\_\_\_\_

22 av 23

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](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.