



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	974 396 963
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SMÅHAGENE BORETTSLAG
Forretningsadresse:	v/Rolf J. Feragen Feragsveien 308 7375 RØROS

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:	Jens Ivar Tronshart
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.06.2024

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, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 740 127	2 717 622
Sum inntekter		2 740 127	2 717 622
Kostnader			
Lønnskostnad	1	419 625	343 119
Avskrivning på varige driftsmidler	2	41 757	40 393
Annen driftskostnad	3	1 437 585	1 170 765
Sum kostnader		1 898 966	1 554 278
Driftsresultat		841 161	1 163 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 006	37 668
Sum finansinntekter		104 006	37 668
Annen rentekostnad		506 839	227 427
Sum finanskostnader		506 839	227 427
Netto finans		-402 834	-189 760
Ordinært resultat før skattekostnad		438 327	973 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 327	973 584
Årsresultat		438 327	973 584
Årsresultat etter minoritetsinteresser		438 327	973 584
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		438 327	973 584
Sum overføringer og disponeringer		438 327	973 584



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	23 227 060	23 227 060
Maskiner og anlegg		110 769	152 525
Sum varige driftsmidler		23 337 828	23 379 585
Sum anleggsmidler		23 337 828	23 379 585
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		125 565	153 929
Andre fordringer		50 203	55 558
Sum fordringer		175 768	209 487
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 684 297	2 149 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 684 297	2 149 157
Sum omløpsmidler		2 860 065	2 358 644
SUM EIENDELER		26 197 894	25 738 229
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	9 580 984	9 142 657
Sum opptjent egenkapital		9 580 984	9 142 657



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		9 580 984	9 142 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	11 204 109	11 358 207
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	5 066 000	5 066 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 270 109	16 424 207
Sum langsiktig gjeld		16 270 109	16 424 207
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		246 175	103 455
Skyldig offentlige avgifter		23 354	30 089
Annen kortsiktig gjeld		77 271	37 822
Sum kortsiktig gjeld		346 800	171 365
Sum gjeld		16 616 910	16 595 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 197 894	25 738 229



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 673319

Enheten

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

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: Jens Ivar Tronshart
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 740 127	2 717 622
Sum inntekter		2 740 127	2 717 622
Kostnader			
Lønnskostnad	1	419 625	343 119
Avskrivning på varige driftsmidler	2	41 757	40 393
Annen driftskostnad	3	1 437 585	1 170 765
Sum kostnader		1 898 966	1 554 278
Driftsresultat		841 161	1 163 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 006	37 668
Sum finansinntekter		104 006	37 668
Annen rentekostnad		506 839	227 427
Sum finanskostnader		506 839	227 427
Netto finans		-402 834	-189 760
Ordinært resultat før skattekostnad		438 327	973 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 327	973 584
Årsresultat		438 327	973 584
Årsresultat etter minoritetsinteresser		438 327	973 584
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		438 327	973 584
Sum overføringer og disponeringer		438 327	973 584



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	23 227 060	23 227 060
Maskiner og anlegg		110 769	152 525
Sum varige driftsmidler		23 337 828	23 379 585

Sum anleggsmidler		23 337 828	23 379 585
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		125 565	153 929
Andre fordringer		50 203	55 558
Sum fordringer		175 768	209 487

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	2 684 297	2 149 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 684 297	2 149 157

Sum omløpsmidler		2 860 065	2 358 644
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		26 197 894	25 738 229
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	9 580 984	9 142 657
Sum opptjent egenkapital		9 580 984	9 142 657

Sum egenkapital		9 580 984	9 142 657
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	11 204 109	11 358 207
--------------------------------	-----	------------	------------



Øvrig langsiktig gjeld	9,10	5 066 000	5 066 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 270 109	16 424 207
Sum langsiktig gjeld		16 270 109	16 424 207
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		246 175	103 455
Skyldig offentlige avgifter		23 354	30 089
Annen kortsiktig gjeld		77 271	37 822
Sum kortsiktig gjeld		346 800	171 365
Sum gjeld		16 616 910	16 595 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 197 894	25 738 229



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2023
for
Småhagene Borettslag**

Organisasjonsnr. 974396963

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



7374 RØROS



Småhagene Borettslag

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 740 127	2 717 622
Sum driftsinntekter		2 740 127	2 717 622
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	419 625	343 119
Avskrivning på varige driftsmidler	2	41 757	40 393
Annen driftskostnad	3	1 437 585	1 170 765
Sum driftskostnader		1 898 966	1 554 278
DRIFTSRESULTAT		841 161	1 163 344
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		104 006	37 668
Sum finansinntekter		104 006	37 668
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		506 839	227 427
Sum finanskostnader		506 839	227 427
NETTO FINANSPOSTER		(402 834)	(189 760)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		438 327	973 584
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		438 327	973 584
ÅRSRESULTAT		438 327	973 584
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		438 327	973 584
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		438 327	973 584



Småhagene Borettslag

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	23 227 060	23 227 060
Maskiner og anlegg		110 769	152 525
Sum varige driftsmidler		23 337 828	23 379 585
SUM ANLEGGSMIDLER		23 337 828	23 379 585
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		125 565	153 929
Andre fordringer		50 203	55 558
Sum fordringer		175 768	209 487
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 684 297	2 149 157
SUM OMLØPSMIDLER		2 860 065	2 358 644
SUM EIENDELER		26 197 894	25 738 229



Småhagene Borettslag

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	9 580 984	9 142 657
Sum opptjent egenkapital		9 580 984	9 142 657
SUM EGENKAPITAL		9 580 984	9 142 657
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	11 204 109	11 358 207
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	5 066 000	5 066 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 270 109	16 424 207
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		246 175	103 455
Skyldig offentlige avgifter		23 354	30 089
Annen kortsiktig gjeld		77 271	37 822
SUM KORTSIKTIG GJELD		346 800	171 365
SUM GJELD		16 616 910	16 595 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 197 894	25 738 229

Røros, _____ 2024

Rolf J. Feragen
Styreleder

Reidun Roland
Styremedlem

Kari Ophuus
Styremedlem

Åse Arnevik
Styremedlem

Anbjørg Sandnes
Nestleder



Småhagene Borettslag

Noter 2023

Regnskapsprinsipper:

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

Inntekter:

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

Anleggsmidler:

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

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

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

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

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

Vedlikeholdskostnader:

Det bokføres løpende vedlikeholdskostnader, jfr. note 3.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende, etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Småhagene Borettslag

Noter 2023

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har ansatt vaktmester i deltidsstilling på timebasis i regnskapsåret.

	I år	I fjor
Lønn	389 957	320 226
Arbeidsgiveravgift	24 957	20 494
Andre lønnsrelaterte ytelser	4 711	2 399
Totalt	419 625	343 119

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 1/1	298 961
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	298 961
Akk. av/nedskr. pr 1/1	146 436
+ Ordinære avskrivninger	41 757
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	188 192
Balanseført verdi pr 31/12	110 768
Prosentstans for ord.avskr	10-20

Note 3 - Vedlikehold

Rep./vedlikehold bygning	107 996
Service heis	237 159
Rep/vedlikehold utstyr	64 770
Sum vedlikehold	409 925



Småhagene Borettslag

Noter 2023

Note 4 - Bygninger

Anskaffet i 1996.

Kostpris kr 21.611.047.

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

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

Bokført verdi pr. 31.12.23 er kr 22.800.106.-

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

Note 5 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1996 for kr 426.953

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023	2022
1900	53	53
1920	2 658 950	2 121 373
1950	25 294	27 731
Totalt	2 684 297	2 121 373

Note 7 - Egenkapital

	Annen egenkapital
Pr 1.1.	9 142 657
Tilført fra årsresultat	438 327
Pr 31.12.	9 580 984



Småhagene Borettslag

Noter 2023

Note 8 - Pantegjeld

Småhagene Borettslag har hatt følgende lån i 2023:

Långiver og år for låneoptak:	Eika Boligkreditt, 2020
Opprinnelig lånebeløp:	11 970 000
Årets avdrag:	72 395
Restgjeld pr. 31.12:	11 204 109
Rentesats pr 02.02.24:	6,22 %
Avdragsplan:	444 terminer
Innfrielsesår:	2057

Lånet ble tatt opp 30.03.2020

Fellesgjelden fordels slik:

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

Note 9 - Pantstillelser

Bokført restgjeld er kr 16 270 109,-

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet er kr 23 245 878,-

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd kr 4.988.000.

Carportinnskudd kr 78.000.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Småhagene Borettslag

Noter 2023

Note 11 - Disponible midler

	Note	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01		2 187 279	1 450 414
<i>Endringer i disponible midler:</i>			
Årets resultat (se resultatrapport)		438 327	973 584
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	8	-154 098	-226 467
Økning langsiktig gjeld			
Kjøp anleggsmidler			-55 920
Tilbakeføring Avskrivning		41 757	40 393
Tilbakeføring av resultatført gevinst eller tap			5 274
Årets endring i disponible midler:		325 986	713 550
C Disponible midler 31.12		2 513 265	2 187 278
Spesifikasjon av disponible midler;			
Kortsiktige fordringer		175 768	209 487
Kontanter og Bankinnskudd	7	2 684 297	2 149 157
Omløpsmidler		2 860 065	2 358 644
Kortsiktig gjeld		-346 800	-171 365
Disponible midler		2 513 265	2 187 279



Medlem av
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA
www.revisorkonsult.no

Til generalforsamlingen i
Småhagene Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Konklusjon

Vi har revidert Småhagene Borettslags årsregnskap som viser et årsresultat på kr 438 327. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Hovedkontor
Tynset

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

Avdeling
Oslo

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

Avdeling
Røros

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



Småhagene Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Side 2


Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Røros, 19. juni 2024
Revisorkonsult AS


Petter Gullikstad
Statsautorisert revisor

Hovedkontor
Tynset
📍 Parkveien 1, 2500 Tynset
☎ + 47 62 20 21 80
✉ post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo
📍 Østensjøveien 36, 0667 Oslo
☎ + 47 911 80 082
✉ post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros
📍 Tollef Bredals vel 13, 7374 Røros
☎ + 47 928 85 246
✉ post@revisorkonsult.no