



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 362 752  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMÅHAUGANE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13  
5015 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Merethe Hafslund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 29.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 721 924	3 838 010
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 721 924</b>	<b>3 838 010</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	195 950	157 466
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	19 380	33 788
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11	10 193 557	9 598 672
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 408 885</b>	<b>9 789 925</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 686 961</b>	<b>-5 951 915</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 024</b>	<b>45 409</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>309 635</b>	<b>284 186</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-289 611</b>	<b>-238 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 686 963</b>	<b>-5 951 916</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 686 963</b>	<b>-5 951 916</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 976 572</b>	<b>-6 190 691</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 976 572	-6 190 691
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 976 572</b>	<b>-6 190 691</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12,14	21 683 234	21 683 234
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	18 618	37 998
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 701 851</b>	<b>21 721 231</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 701 851</b>	<b>21 721 231</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		345 894	285 536
Andre fordringer		5 988	25 601
<b>Sum fordringer</b>		<b>351 882</b>	<b>311 138</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 842 398	288 415
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 842 398</b>	<b>288 416</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 194 280</b>	<b>599 553</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 896 131</b>	<b>22 320 784</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		7 600	7 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 600</b>	<b>7 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital	13	-3 476 914	2 499 658
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 476 914</b>	<b>2 499 658</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 469 314</b>	<b>2 507 258</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	21 107 756	9 374 819
Øvrig langsiktig gjeld	14	7 272 400	7 272 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 380 156</b>	<b>16 647 219</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 380 156</b>	<b>16 647 219</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		799 504	2 961 800
Skyldige offentlige avgifter		30 707	27 766
Annen kortsiktig gjeld		155 078	176 741
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>985 289</b>	<b>3 166 307</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 365 444</b>	<b>19 813 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 896 131</b>	<b>22 320 784</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 510701

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 362 752  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMÅHAUGANE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13  
5015 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Merethe Hafslund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 954 362 752  
SMÅHAUGANE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 721 924	3 838 010
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 721 924</b>	<b>3 838 010</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	195 950	157 466
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	19 380	33 788
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	10 193 557	9 598 672
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 408 885</b>	<b>9 789 925</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 686 961</b>	<b>-5 951 915</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 024</b>	<b>45 409</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>309 635</b>	<b>284 186</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-289 611</b>	<b>-238 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 686 963</b>	<b>-5 951 916</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 686 963</b>	<b>-5 951 916</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 976 572</b>	<b>-6 190 691</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 976 572	-6 190 691
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 976 572</b>	<b>-6 190 691</b>



Organisasjonsnr: 954 362 752  
SMÅHAUGANE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12,14	21 683 234	21 683 234
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	18 618	37 998
Sum varige driftsmidler		21 701 851	21 721 231

Sum anleggsmidler		21 701 851	21 721 231
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		345 894	285 536
Andre fordringer		5 988	25 601
Sum fordringer		351 882	311 138

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 842 398	288 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 842 398	288 416

Sum omløpsmidler		4 194 280	599 553
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		25 896 131	22 320 784
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital		7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		7 600	7 600

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	-3 476 914	2 499 658
Sum opptjent egenkapital		-3 476 914	2 499 658

Sum egenkapital		-3 469 314	2 507 258
-----------------	--	------------	-----------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	21 107 756	9 374 819
Øvrig langsiktig gjeld	14	7 272 400	7 272 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 380 156</b>	<b>16 647 219</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 380 156</b>	<b>16 647 219</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		799 504	2 961 800
Skyldige offentlige avgifter		30 707	27 766
Annen kortsiktig gjeld		155 078	176 741
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>985 289</b>	<b>3 166 307</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 365 444</b>	<b>19 813 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 896 131</b>	<b>22 320 784</b>



Organisasjonsnr: 954 362 752  
SMÅHAUGANE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	143915.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar og innberetningspliktig dugnad

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## RESULTATREGNSKAP 2020 SMÅHAUGANE BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 687 866	3 817 242	4 677 228	4 682 712
Andre inntekter	2	34 058	20 768	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 721 924</b>	<b>3 838 010</b>	<b>4 677 228</b>	<b>4 682 712</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	3	43 735	28 007	0	0
Dugnad		30 890	51 844	68 400	68 400
Styrehonorar	4	128 000	110 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift		24 215	19 459	15 500	15 500
Avskrivninger	5	19 380	33 788	19 380	9 100
Felles strøm og varme		39 632	46 751	47 000	47 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 068 371	1 130 752	1 164 700	1 090 000
Festeavgift		500	250	500	500
Andre driftskostnader	6	694 540	674 957	792 000	1 085 788
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 323	5 783	5 000	5 000
Vedlikehold	8	78 677	43 786	175 000	290 000
Rehabilitering	9	7 923 821	7 301 318	16 000 000	5 611 112
Forretningsførrel	10	134 248	129 360	129 700	133 400
Revisjonshonorar	11	22 125	9 875	17 750	22 550
Andre konsulentonorar		0	28 563	15 000	0
Kontingent		22 800	22 800	22 800	22 800
Forsikring		167 096	148 817	167 100	197 400
Sikringsfond		3 534	3 816	3 800	3 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 408 885</b>	<b>9 789 925</b>	<b>18 753 630</b>	<b>8 712 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 686 961</b>	<b>-5 951 915</b>	<b>-14 076 402</b>	<b>-4 029 338</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter bank		14 795	44 258	0	0
Andre renteinntekter		5 230	1 151	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 024</b>	<b>45 409</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		309 635	284 186	413 000	370 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>309 635</b>	<b>284 186</b>	<b>413 000</b>	<b>370 000</b>
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-289 611</b>	<b>-238 777</b>	<b>-413 000</b>	<b>-370 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>-5 976 572</b>	<b>-6 190 691</b>	<b>-14 489 402</b>	<b>-4 399 338</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-2 499 658	-6 190 691	0	0
Overført til/fra udekket tap		-3 476 914	0	0	0



## BALANSE 2020 SMÅHAUGANE BORETTSLAG

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	12, 14	20 200 525	20 200 525
Tomt	12, 14	1 482 709	1 482 709
Andre driftsmidler	5	18 618	37 998
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 701 851</b>	<b>21 721 231</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 701 851</b>	<b>21 721 231</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 164	3 260
Restanser felleskostnader		143 206	115 016
Forskuddbetalte kostnader		197 524	167 260
Andre fordringer		5 988	25 601
<b>Sum fordringer</b>		<b>351 882</b>	<b>311 138</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Huskasse		12 465	640
Innestående bank		3 819 765	279 468
Skattetrekk		10 168	8 307
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>3 842 398</b>	<b>288 416</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 194 280</b>	<b>599 553</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 896 131</b>	<b>22 320 784</b>

**BALANSE 2020 SMÅHAUGANE BORETTSLAG**

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		7 600	7 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 600</b>	<b>7 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	2 499 658
Udekket tap	13	-3 476 914	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 476 914</b>	<b>2 499 658</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 469 314</b>	<b>2 507 258</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	21 107 756	9 374 819
Borettsinnskudd	14	7 272 400	7 272 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 380 156</b>	<b>16 647 219</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 891	36 321
Leverandørgjeld		799 504	2 961 800
Skyldig off. myndigheter		30 707	27 766
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		110 000	110 000
Påløpne renter		0	7 018
Annen kortsiktig gjeld		7 187	23 402
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>985 289</b>	<b>3 166 307</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>29 365 444</b>	<b>19 813 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 896 131</b>	<b>22 320 784</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Merethe Hafslund  
StyrelederMartin Hammersland Nielsen  
NestlederEirin Aspenes Sjøbø  
StyremedlemFinn-Rune Kristiansen  
StyremedlemLine Askvik Mikkelsen  
Styremedlem**50 SMÅHAUGANE BORETTSLAG**



## Noter til regnskapet

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunkt.

### Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3800 Andel felleskostnader	4 163 328	3 202 800	4 163 328	4 090 464
3815 Dugnad/sinnbetalinger	68 400	175 104	68 400	68 400
3816 Kabel-TV	409 488	409 488	409 500	482 448
3825 Leieinntekter EI-bil	46 650	29 850	36 000	41 400
<b>Sum</b>	<b>4 687 866</b>	<b>3 817 242</b>	<b>4 677 228</b>	<b>4 682 712</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3883 Tilskudd fra BOB	10 000	0	0	0
3885 Andre inntekter	13 438	20 768	0	0
3888 Uhevet tilgodebeløp	10 620	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>34 058</b>	<b>20 768</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Lønnskostnader

Borettslaget har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon. Det er ikke stilt lån/garantier for styret eller andre.

Lønnsgodtgjørelse til styret: Dugnad 15 915.-

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
5330 Styrehonorar	128 000	110 000	110 000	110 000
<b>Sum</b>	<b>128 000</b>	<b>110 000</b>	<b>110 000</b>	<b>110 000</b>



## Noter til regnskapet

## Note 5 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Veibom	Lekeplass, 2 stk lekeapparater	2 stk El-bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 400	29 750	123 495	32 501
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 400	29 750	123 495	32 501
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 400	26 299	123 495	17 334
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 451	0	15 167
Årets avskrivninger :	0	2 588	10 291	6 500
Anskaffelsesår :	2012	2012	2015	2018
Antatt levetid i år :	5	10	5	5

## Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
5510 Styredisposisjoner	0	3 325	2 500	2 500
5902 Gaver til styremedlemmer	624	0	500	500
6300 Kostnader møter/arrangement	616	1 175	4 000	4 000
6325 Renovasjon	196 587	187 626	200 000	203 000
6326 Snømåking og brøyting	29 063	59 406	75 000	60 000
6335 Containerleie/ -tømming	13 925	9 025	4 000	15 000
6362 Maskiner og utstyr	60	1 399	5 000	5 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	0	0	250 000
6375 TV/Bredbånd	409 591	409 488	409 500	470 288
6390 Andre driftskostnader	34 141	0	50 000	50 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	0	10 000	5 000
6630 Egenandel ved skade	0	0	30 000	20 000
6845 Kopiering	5 928	0	0	0
6900 Telefonutgifter	1 385	1 405	0	0
6940 Porto	2 040	432	1 500	500
7000 Drivstoff	325	544	0	0
7779 Andre gebyr	250	600	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	542	0	0
7790 Andre kostnader	3	0	0	0
7791 Øredifferanser	4	-10	0	0
<b>Sum</b>	<b>694 540</b>	<b>674 957</b>	<b>792 000</b>	<b>1 085 788</b>

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6503 Annet driftsmateriell	1 760	0	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 129	5 553	0	0
6510 Verktøy og redskap	1 799	0	0	0
6540 Inventar	617	0	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler etc.	1 287	0	5 000	5 000
6553 Abonnement og lisenser	623	230	0	0
6565 Rekvisita, småinnkjøp etc	107	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>7 323</b>	<b>5 783</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>



**Noter til regnskapet**

---

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**



## Noter til regnskapet

### Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	12 545	364	50 000	50 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	25 878	24 874	60 000	30 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	6 643	10 203	0	0
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	3 828	0	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	1 799	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	37 160	8 344	0	0
6616 Vedlikehold tak	-9 176	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	0	50 000	195 000
6690 Vedlikehold	0	0	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>78 677</b>	<b>43 786</b>	<b>175 000</b>	<b>290 000</b>

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

### Note 9 - Rehabilitering

#### Takskifte

		2020	2019
Byggmester	Byggmester Kjell Aarvik AS	7 923 821	7 301 318

### Note 10 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6710 Forretningsførerhonorar	129 648	126 360	129 700	133 400
6714 Forretningsførerhonorar tilleggstjenester	4 600	3 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>134 248</b>	<b>129 360</b>	<b>129 700</b>	<b>133 400</b>

### Note 11 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 12 - Bygninger

	Boliger (anskaffelse)	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 200 525	1 482 709
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 200 525	1 482 709
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 200 525	1 482 709
Anskaffelsesår :	1981	1979
Antatt levetid i år :		

### Note 13 - Udekket tap

	2020	2019
2080 Udekket tap	-3 476 914	0



**Noter til regnskapet**

2020

2019

**Note 13 - Udekket tap**

Sum

3 476 914

0

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen



Noter til regnskapet

Note 14 - Pantstillelser

	2020	2019
Pantstillelser	28 380 156	16 647 219
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 21 683 234.		

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
<b>Disponible midler pr 01.01</b>	<b>-2 566 754</b>	<b>5 404 740</b>
Periodens resultat	-5 976 572	-6 190 691
Årets avskrivninger	19 380	33 788
Opptak lån	12 599 000	9 374 293
Avdrag lån	-866 063	-11 186 709
<b>Endring disp midler i perioden</b>	<b>5 775 745</b>	<b>-7 971 494</b>
<b>Sum disponible midler</b>	<b>3 208 991</b>	<b>-2 566 754</b>



Resultat og balanse med noter for SMÅHAUGANE BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For SMÅHAUGANE BORETTSLAG**

Styreleder	Merethe Hafslund (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Finn-Rune Kristiansen (sign.)	12.04.2021
Styremedlem	Eirin Aspenes Sjøbø (sign.)	12.04.2021
Styremedlem	Line Askvik Mikkelsen (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Martin Hammersland Nielsen (sign.)	13.04.2021



**KPMG AS**  
Kanalveien 11  
Postboks 4 Kristianborg  
5822 Bergen

Telephone +47 04063  
Fax +47 55 32 11 66  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Småhaugane Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Småhaugane Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 191 591. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

### 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorförening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alla	Finnsnes	Molde	Strøme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Kjeller	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Mesna



Revisors beretning - 2019  
Småhaugane Borettslag

revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 2. juni 2020  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor



KPMG AS  
Kanalveien 11  
Postboks 4 Kristianborg  
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax +47 55 32 11 66  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Småhaugane Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Småhaugane Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 976 572. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

#### 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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Frimo	Molde	Strømme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund

Pennco Dokumentnr: E71BW-SH6Y8-84F4I-01TUJ-0058V-7YQH2



Revisors beretning - 2020  
Småhaugane Borettslag

revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 14. april 2021  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E71BW-SH6Y8-84F4I-01TUJ-0058V-7YQH2



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Tom Rasmussen

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-14 10:41:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: E718W-SH6Y8-84F4-O1TUJ-0058V-7YQH2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>