



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Ivar Tronshart
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 627 519	2 496 588
Sum inntekter		2 627 519	2 496 588
Kostnader			
Lønnskostnad	1	351 195	334 197
Avskrivning på varige driftsmidler	2	38 489	32 216
Annen driftskostnad	3	1 346 220	1 354 349
Sum kostnader		1 735 903	1 720 762
Driftsresultat		891 616	775 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 009	10 016
Sum finansinntekter		6 009	10 016
Annen rentekostnad		241 255	271 936
Sum finanskostnader		241 255	271 936
Netto finans		-235 246	-261 920
Ordinært resultat før skattekostnad		656 370	513 906
Ordinært resultat etter skattekostnad		656 370	513 906
Årsresultat		656 370	513 906
Årsresultat etter minoritetsinteresser		656 370	513 906
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		656 370	513 906
Sum overføringer og disponeringer		656 370	513 906



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	23 270 970	23 257 090
Maskiner og anlegg	2	98 363	124 306
Sum varige driftsmidler		23 369 333	23 381 396
Sum anleggsmidler		23 369 333	23 381 396
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		135 200	102 194
Andre fordringer		55 711	56 665
Sum fordringer		190 912	158 859
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 461 906	1 013 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 461 906	1 013 487
Sum omløpsmidler		1 652 818	1 172 347
SUM EIENDELER		25 022 150	24 553 743
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	8 169 072	7 512 703
Sum opptjent egenkapital		8 169 072	7 512 703



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		8 169 072	7 512 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8,9,10	16 650 674	16 872 550
Sum annen langsiktig gjeld		16 650 674	16 872 550
Sum langsiktig gjeld		16 650 674	16 872 550
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 986	100 519
Skyldig offentlige avgifter		27 971	20 316
Annen kortsiktig gjeld		49 446	47 655
Sum kortsiktig gjeld		202 404	168 490
Sum gjeld		16 853 078	17 041 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 022 150	24 553 743



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 529934

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Ivar Tronshart
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 627 519	2 496 588
Sum inntekter		2 627 519	2 496 588
Kostnader			
Lønnskostnad	1	351 195	334 197
Avskrivning på varige driftsmidler	2	38 489	32 216
Annen driftskostnad	3	1 346 220	1 354 349
Sum kostnader		1 735 903	1 720 762
Driftsresultat		891 616	775 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 009	10 016
Sum finansinntekter		6 009	10 016
Annen rentekostnad		241 255	271 936
Sum finanskostnader		241 255	271 936
Netto finans		-235 246	-261 920
Ordinært resultat før skattekostnad		656 370	513 906
Ordinært resultat etter skattekostnad		656 370	513 906
Årsresultat		656 370	513 906
Årsresultat etter minoritetsinteresser		656 370	513 906
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		656 370	513 906
Sum overføringer og disponeringer		656 370	513 906



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	23 270 970	23 257 090
Maskiner og anlegg	2	98 363	124 306
Sum varige driftsmidler		23 369 333	23 381 396

Sum anleggsmidler		23 369 333	23 381 396
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		135 200	102 194
Andre fordringer		55 711	56 665
Sum fordringer		190 912	158 859

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	1 461 906	1 013 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 461 906	1 013 487

Sum omløpsmidler		1 652 818	1 172 347
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		25 022 150	24 553 743
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	8 169 072	7 512 703
Sum opptjent egenkapital		8 169 072	7 512 703

Sum egenkapital		8 169 072	7 512 703
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8,9,10	16 650 674	16 872 550
Sum annen langsiktig gjeld		16 650 674	16 872 550



Sum langsiktig gjeld	16 650 674	16 872 550
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	124 986	100 519
Skyldig offentlige avgifter	27 971	20 316
Annen kortsiktig gjeld	49 446	47 655
Sum kortsiktig gjeld	202 404	168 490
Sum gjeld	16 853 078	17 041 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 022 150	24 553 743



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 2021
for
Småhagene Borettslag**

Organisasjonsnr. 974396963

Utarbeidet av:
Bergstadens Regnskapskontor AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Tollef Bredals vei 3



7374 RØROS



Småhagene Borettslag

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 627 519	2 496 588
Sum driftsinntekter		2 627 519	2 496 588
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	351 195	334 197
Avskrivning på varige driftsmidler	2	38 489	32 216
Annen driftskostnad	3	1 346 220	1 354 349
Sum driftskostnader		1 735 903	1 720 762
DRIFTSRESULTAT		891 616	775 826
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		6 009	10 016
Sum finansinntekter		6 009	10 016
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		241 255	271 936
Sum finanskostnader		241 255	271 936
NETTO FINANSPOSTER		(235 246)	(261 920)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		656 370	513 906
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		656 370	513 906
ÅRSRESULTAT		656 370	513 906
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		656 370	513 906
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		656 370	513 906



Småhagene Borettslag

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	23 270 970	23 257 090
Maskiner og anlegg	2	98 363	124 306
Sum varige driftsmidler		23 369 333	23 381 396
SUM ANLEGGSMIDLER		23 369 333	23 381 396
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		135 200	102 194
Andre fordringer		55 711	56 665
Sum fordringer		190 912	158 859
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 461 906	1 013 487
SUM OMLØPSMIDLER		1 652 818	1 172 347
SUM EIENDELER		25 022 150	24 553 743



Småhagene Borettslag

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	8 169 072	7 512 703
Sum opptjent egenkapital		8 169 072	7 512 703
SUM EGENKAPITAL		8 169 072	7 512 703
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8,9,10	16 650 674	16 872 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 650 674	16 872 550
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		124 986	100 519
Skyldig offentlige avgifter		27 971	20 316
Annen kortsiktig gjeld		49 446	47 655
SUM KORTSIKTIG GJELD		202 404	168 490
SUM GJELD		16 853 078	17 041 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 022 150	24 553 743

Røros, _____ 2022

Jens Ivar Tronshart
Styreleder

Magnar Skogås
Styremedlem

Kim Andre Nyrønning
Styremedlem

Åse Arnevik
Styremedlem

Anbjørg Sandnes
Styremedlem



Småhagene Borettslag

Noter 2021

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 2018 ble det innkjøpt en gressklipper som er balanseført og avskrives over 5 år

I 2020 Ble det lagt fiber 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.

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har ansatt vaktmester i deltidsstilling på timebasis i regnskapsåret.

	I år	I fjor
Lønn	326 649	316 749
Arbeidsgiveravgift	20 902	20 256
Andre lønnsrelaterte ytelser	3 644	-2 808
Totalt	351 195	334 197



Småhagene Borettslag

Noter 2021

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	62 728	219 873	282 601
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	62 728	219 873	282 601
Akk. av/nedskr. pr 1/1	6 273	95 567	101 839
+ Ordinære avskrivninger	12 546	25 943	38 489
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	18 818	121 510	140 328
Balanseført verdi pr 31/12	43 910	98 363	142 273
Procentsats for ord.avskr	20-20	10-20	

Note 3 - Vedlikehold

Målearbeid	236 762
Overbygg terrasse/Boder	59 837
Div kostnader	34 085
Sum vedlikehold	330 684



Småhagene Borettslag

Noter 2021

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. 31.12.21 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.



Småhagene Borettslag

Noter 2021

Note 6 - Innestående på konto

	2021	2020
1900 Kontanter	53	200
1920 RørosBanken Nibor.reg 3 mndr	1 435 996	994 391
1950 Skattetrekk	25 857	18 896
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l	1 461 906	1 013 487

Note 7 - Egenkapital

	Annen egenkapital
Pr 1.1.	7 512 703
Tilført fra årsresultat	656 370
Pr 31.12.	8 169 072

Note 8 - Pantegjeld

Småhagene Borettslag har hatt følgende lån i 2021:

Långiver og år for låneoptak:	Eika Boligkreditt, 2020
Opprinnelig lånebeløp:	11 970 000
Årets avdrag:	221 187
Restgjeld pr. 31.12:	11 584 674
Rentesats pr 31.12:	2,09 %
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 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd kr 4.988.000.

Carportinnskudd kr 78.000.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Småhagene Borettslag

Noter 2021

Note 10 - Pantstillelser

Bokført restgjeld er kr 16 650 674,-

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet er kr 23 270 969,-



REVISORKONSULT

TYNSET RØROS OSLO

Medlem av
Den norske Revisorforening



NO 928 942 767 MVA



www.revisorkonsult.no

Til generalforsamlingen i
Småhagene Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Konklusjon

Vi har revidert Småhagene Borettslags årsregnskap som viser et årsresultat på kr 656 360. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 62 20 21 80



post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo



Østensjøveien 36, 0667 Oslo



+ 47 911 80 082



post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros



Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros



+ 47 928 85 246



post@revisorkonsult.no



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, 13. mai 2022
Revisorkonsult AS


Petter Gulikstad
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 vei 13, 7374 Røros
-  + 47 928 85 246
-  post@revisorkonsult.no