



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf J Feragen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 808 654	2 740 127
Sum inntekter		2 808 654	2 740 127
Kostnader			
Lønnskostnad	1	458 320	416 875
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	48 646	41 757
Annen driftskostnad	3	2 098 548	1 440 335
Sum kostnader		2 605 515	1 898 966
Driftsresultat		203 139	841 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 037	104 006
Sum finansinntekter		124 037	104 006
Annen rentekostnad		683 500	506 839
Sum finanskostnader		683 500	506 839
Netto finans		-559 463	-402 834
Resultat før skattekostnad		-356 324	438 327
Årsresultat	4	-356 324	438 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-356 324	438 327
Totalresultat		-356 324	438 327
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-356 324	438 327
Sum overføringer og disponeringer		-356 324	438 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5, 6, 10	23 227 060	23 227 060
Maskiner og anlegg	2	475 123	110 769
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	23 702 182	23 337 828
Sum anleggsmidler		23 702 182	23 337 828
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		63 139	125 565
Andre kortsiktige fordringer		54 696	50 203
Sum fordringer		117 835	175 768
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 142 970	2 684 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 142 970	2 684 297
Sum omløpsmidler		2 260 806	2 860 065
SUM EIENDELER		25 962 988	26 197 894

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 224 661	9 580 984
Sum opptjent egenkapital		9 224 661	9 580 984
Sum egenkapital	4	9 224 661	9 580 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	11 093 763	11 204 109
Langsiktig konserngjeld	9, 10	5 066 000	5 066 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 159 763	16 270 109
Sum langsiktig gjeld		16 159 763	16 270 109
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		453 294	246 175
Skyldig offentlige avgifter		15 819	23 354
Annen kortsiktig gjeld		109 450	77 271
Sum kortsiktig gjeld		578 564	346 800
Sum gjeld		16 738 327	16 616 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 962 988	26 197 894
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	10		
Pantstillelser	10		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 686557

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf J Feragen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 808 654	2 740 127
Sum inntekter		2 808 654	2 740 127
Kostnader			
Lønnskostnad	1	458 320	416 875
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	48 646	41 757
Annen driftskostnad	3	2 098 548	1 440 335
Sum kostnader		2 605 515	1 898 966
Driftsresultat		203 139	841 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 037	104 006
Sum finansinntekter		124 037	104 006
Annen rentekostnad		683 500	506 839
Sum finanskostnader		683 500	506 839
Netto finans		-559 463	-402 834
Resultat før skattekostnad		-356 324	438 327
Årsresultat	4	-356 324	438 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-356 324	438 327
Totalresultat		-356 324	438 327
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-356 324	438 327
Sum overføringer og disponeringer		-356 324	438 327



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5, 6,	23 227 060	23 227 060
Maskiner og anlegg	2	475 123	110 769
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	23 702 182	23 337 828

Sum anleggsmidler

		23 702 182	23 337 828
--	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		63 139	125 565
Andre kortsiktige fordringer		54 696	50 203
Sum fordringer		117 835	175 768

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	2 142 970	2 684 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 142 970	2 684 297

Sum omløpsmidler

		2 260 806	2 860 065
--	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER

		25 962 988	26 197 894
--	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		9 224 661	9 580 984
Sum opptjent egenkapital		9 224 661	9 580 984
Sum egenkapital	4	9 224 661	9 580 984



Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner	8, 10	11 093 763	11 204 109
Langsiktig konserngjeld	9, 10	5 066 000	5 066 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 159 763	16 270 109

Sum langsiktig gjeld

16 159 763 16 270 109

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

453 294 246 175

Skyldig offentlige avgifter

15 819 23 354

109 450 77 271

Sum kortsiktig gjeld 578 564 346 800

Sum gjeld

16 738 327 16 616 910

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

25 962 988 26 197 894

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser 10

Pantstillelser 10



Organisasjonsnr: 974 396 963
SMÅHAGENE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<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

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Medlem av
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA
www.revisorkonsult.no

Til Årsmøtet i
Småhagene Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Konklusjon

Vi har revidert Småhagene Borettslags årsregnskap som viser et årsresultat på kr 356 324. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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

Avdelling
Oslo
📍 Østensjøveien 36, 0667 Oslo
☎ + 47 995 19 560
✉ post@revisorkonsult.no

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



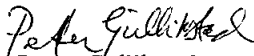
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.




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, 1. april 2025
Revisorkonsult AS


Petter Gullikstad
Statsautorisert revisor

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



Årsregnskap 2024

Småhagene Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 974 396 963



RESULTATREGNSKAP

SMÅHAGENE BORETTSLAG

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		2 808 654	2 740 127
Sum driftsinntekter		2 808 654	2 740 127
Lønnskostnad	1	458 320	416 875
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	48 646	41 757
Annen driftskostnad	3	2 098 548	1 440 335
Sum driftskostnader		2 605 515	1 898 966
Driftsresultat		203 139	841 161
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		124 037	104 006
Annen rentekostnad		683 500	506 839
Resultat av finansposter		-559 463	-402 834
Årsresultat	4	-356 324	438 327
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		356 324	-438 327
Sum overføringer		-356 324	438 327



BALANSE

SMÅHAGENE BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5, 6, 10	23 227 060	23 227 060
Maskiner og anlegg	2	475 123	110 769
Sum varige driftsmidler	2	23 702 182	23 337 828
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		23 702 182	23 337 828
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		63 139	125 565
Andre kortsiktige fordringer		54 696	50 203
Sum fordringer		117 835	175 768
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 142 970	2 684 297
Sum omløpsmidler		2 260 806	2 860 065
Sum eiendeler		25 962 988	26 197 894



BALANSE

SMÅHAGENE BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		9 224 661	9 580 984
Sum opptjent egenkapital		9 224 661	9 580 984
Sum egenkapital	4	9 224 661	9 580 984
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	11 093 763	11 204 109
Borettsinnskudd	9, 10	5 066 000	5 066 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 159 763	16 270 109
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		453 294	246 175
Skyldig offentlige avgifter		15 819	23 354
Annen kortsiktig gjeld		109 450	77 271
Sum kortsiktig gjeld		578 564	346 800
Sum gjeld		16 738 327	16 616 910
Sum egenkapital og gjeld		25 962 988	26 197 894

01.04.2025

Styret i Småhagene Borettslag

Rolf J Feragen
styreleder

Gudmund Søndmør
nestleder

Marit Johanne Skogås Skancke
styremedlem

Kari Lisbeth Ophuus
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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

I 2024 ble det innkjøpt solskjerming som er balanseført og avskrives over 20 år

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	428 180	387 207
Arbeidsgiveravgift	27 468	24 957
Andre ytelser	2 673	4 711
Sum	458 320	416 875

Selskapet har i 2024 sysselsatt vaktmester 0,7 årsverk.



Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	23 227 060	298 961	23 526 020
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		413 000	413 000
= Anskaffelseskost 31.12.24	23 227 060	711 961	23 939 020
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		236 838	236 838
= Bokført verdi 31.12.24	23 227 060	475 123	23 702 182
Årets ordinære avskrivninger		48 646	48 646
Økonomisk levetid	0 år	5-20 år	

Note 3 Annen driftskostnad

Renovasjon, vann og avløp	270 846
Lys og varme	80 125
Snørydding o.l	94 569
Reparasjon og vedlikehold	339 840
Service heis	849 184
Kabel TV	54 696
Revisjonshonorar	27 875
Regnskaphonorar	151 008
Fosikringspremie	47 530
Eiendomsskatt	107 019
Annet	75 855
Sum	2 098 548

Spesifikasjon av reparasjon og vedlikehold

Montering av takstiger og stigesikringer	47 800
Vedlikehold ventilasjon	24 895
Rehabilitering av terrasse	248 553
Diverse kostnader	18 592
Sum	339 840

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital
Pr. 31.12.2023	9 580 984
Årets resultat	-356 324
Pr 31.12.2024	9 224 661



Note 5 Bygninger

Anskaffelsesår	1996
Kostpris	21 611 047
Carporter bygd 2006 aktivert under bygninger	113 302
Garasjer(2009)	1 075 757
Bokført verdi pr 31.12.24	22 800 106

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 6 Tomt

Tomten er kjøpt i 1996 for kr 426 953

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l

	2024	2023
1900 Kontanter	394	53
1920 RørosBanken	2 126 041	2 658 950
1950 Skattetrekk	16 535	25 294
Sum	2 142 970	2 684 297

Note 8 Pantegjeld

Småhagene Borettslag har følgende lån i 2024

Lånegiver og år for låneopptak	Eika Boligkreditt, 2020
Opprinnelig lånebeløp	11 970 000
Årets avdrag	110 346
Restgjeld pr 31.12	11 093 763
Rentesats pr 31.12.24	6,22%
Avdragsplan	444 terminer
Innfrielsesplan	2057

Fellesgjeld fordeles slik:

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

Restgjeld som forfaller til betaling 5 år fra 31.12.24 er kr 10 440 903

Note 9 Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd kr 4 988 000

Carportinskudd kr 78 000



Note 10 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	11 093 763	11 204 109
Borettsinnskudd	5 066 000	5 066 000
Sum	16 159 763	16 270 109
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	23 227 060	23 227 060
Sum	23 227 060	23 227 060