



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 953148234

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 521 304	1 505 184
Sum inntekter		1 521 304	1 505 184
Kostnader			
Lønnskostnad		47 140	46 140
Annen driftskostnad		774 591	857 601
Sum kostnader		821 731	903 741
Driftsresultat		699 573	601 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 330	45 490
Sum finansinntekter		53 330	45 490
Annen finanskostnad		101 682	121 197
Sum finanskostnader		101 682	121 197
Netto finans		-48 352	-75 707
Resultat før skattekostnad		651 221	525 736
Årsresultat		651 221	525 736
Totalresultat		651 221	525 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		651 221	525 736
Sum overføringer og disponeringer		651 221	525 736



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 491 960	14 491 960
Sum varige driftsmidler		14 491 960	14 491 960
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		7 817	16 120
Sum finansielle anleggsmidler		7 817	16 120
Sum anleggsmidler		14 499 777	14 508 080
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 005	
Sum fordringer		21 005	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 066 884	1 551 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 066 884	1 551 186
Sum omløpsmidler		2 087 889	1 551 186
SUM EIENDELER		16 587 666	16 059 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 669 470	11 018 250
Sum opptjent egenkapital		11 669 470	11 018 250
Sum egenkapital		11 671 870	11 020 650
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 652 175	1 766 119
Øvrig langsiktig gjeld		3 260 319	3 268 879
Sum annen langsiktig gjeld		4 912 494	5 034 998
Sum langsiktig gjeld		4 912 494	5 034 998
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		502	593
Leverandørgjeld		2 800	3 025
Sum kortsiktig gjeld		3 302	3 618
Sum gjeld		4 915 796	5 038 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 587 666	16 059 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345786

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 953 148 234
SMÅSKAUEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 521 304	1 505 184
Sum inntekter		1 521 304	1 505 184
Kostnader			
Lønnskostnad		47 140	46 140
Annen driftskostnad		774 591	857 601
Sum kostnader		821 731	903 741
Driftsresultat		699 573	601 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 330	45 490
Sum finansinntekter		53 330	45 490
Annen finanskostnad		101 682	121 197
Sum finanskostnader		101 682	121 197
Netto finans		-48 352	-75 707
Resultat før skattekostnad		651 221	525 736
Årsresultat		651 221	525 736
Totalresultat		651 221	525 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		651 221	525 736
Sum overføringer og disponeringer		651 221	525 736



Organisasjonsnr: 953 148 234
SMÅSKAUEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

14 491 960

14 491 960

Sum varige driftsmidler

14 491 960

14 491 960

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

7 817

16 120

Sum finansielle

anleggsmidler

7 817

16 120

Sum anleggsmidler

14 499 777

14 508 080

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

21 005

Sum fordringer

21 005

0

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

2 066 884

1 551 186

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 066 884

1 551 186

Sum omløpsmidler

2 087 889

1 551 186

SUM EIENDELER

16 587 666

16 059 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

2 400

2 400

Sum innskutt egenkapital

2 400

2 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	11 669 470	11 018 250
Sum opptjent egenkapital	11 669 470	11 018 250
Sum egenkapital	11 671 870	11 020 650
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 652 175	1 766 119
Øvrig langsiktig gjeld	3 260 319	3 268 879
Sum annen langsiktig gjeld	4 912 494	5 034 998
Sum langsiktig gjeld	4 912 494	5 034 998
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	502	593
Leverandørgjeld	2 800	3 025
Sum kortsiktig gjeld	3 302	3 618
Sum gjeld	4 915 796	5 038 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 587 666	16 059 266



Organisasjonsnr: 953 148 234
SMÅSKAUEEN BORETTSLAG

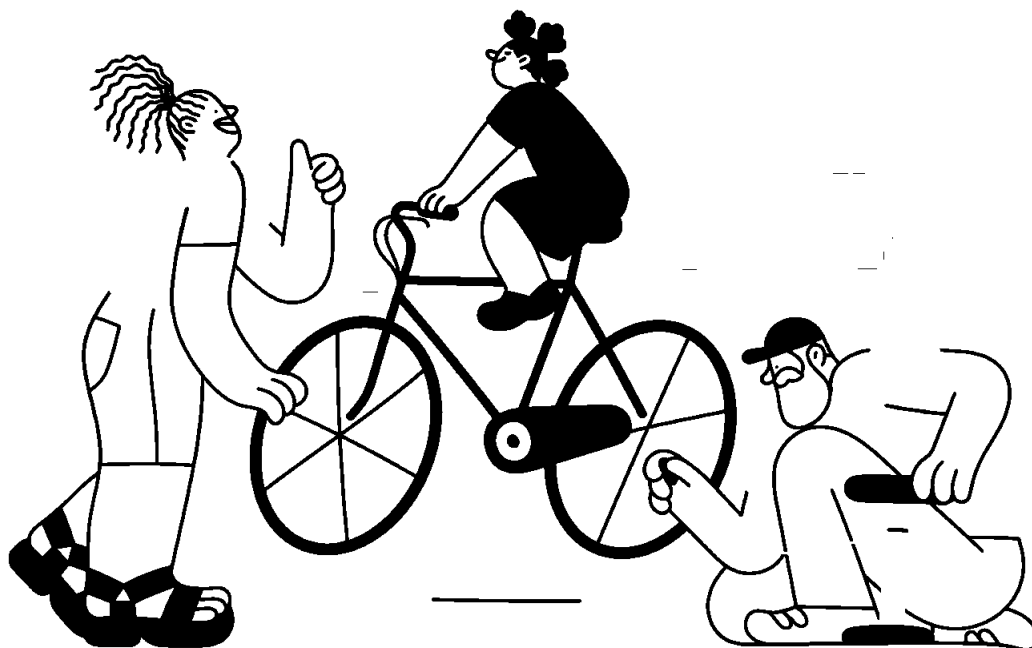
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3599

SMÅSKAUEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SMÅSKAUEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 17:00, Hans Nielsen Hauges vei 39, 1661 Fredrikstad..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SMÅSKAUEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og innleverte fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registrering i frammøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning for Småskauen Borettslag - 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Årsrapport fra styret

Siden forrige årsmøte, har styret bestått av følgende tillitsvalgte:

Styreleder	Truls Gulbrandsen
Styremedlem	Joachim Larssen
Styremedlem	Barbro Reitan
Varamedlem	Sten Erik Kristiansen

Styret har gjennomført styremøter etter behov, og hatt løpende dialog vedrørende saker som berører borettslaget.

Vedlikehold er en prioritert oppgave for styret, og oppfølging av bygningene har vært på agenda også denne styreperioden.

Lekeplassen har blitt endret ved at sandkassen er byttet ut som følge at den var ødelagt. Det er installert en vippeleke istedetfor, som er mer vedlikeholdsvennlig.

Styreleder Truls Gulbrandsen vil tre ut av sitt verv som styreleder, dette grunnet sykdom og behov for fokus på rehabilitering.



SMÅSKAUEN BORETTSLAG ORG.NR. 953148234, KLIENTNR. 3599

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 547 568	1 620 106
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		651 221	525 736
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-113 944	-597 870
Innsk. øremerk. bankkto		-257	-404
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		537 020	-72 538
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 084 587	1 547 568
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 087 889	1 551 186
Kortsiktig gjeld		-3 302	-3 618
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 084 587	1 547 568



SMÅSKAUEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953148234, KLIENTNR. 3599

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 505 184	1 505 184	1 505 000	1 505 000
Andre inntekter	3	16 120	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 521 304	1 505 184	1 505 000	1 505 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 140	-6 140	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 625	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-79 890	-76 815	-82 000	-85 690
Konsulenthonorar		-19 313	-16 020	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-66 505	-118 040	-136 000	-136 630
Forsikringer		-94 820	-87 370	-99 000	-110 880
Kommunale avgifter	8	-359 127	-341 361	-397 000	-429 500
TV-anlegg/bredbånd		-114 912	-112 992	-120 000	-123 600
Andre driftskostnader	9	-33 025	-98 378	-93 000	-93 630
SUM DRIFTSKOSTNADER		-821 731	-903 741	-999 000	-1 052 110
DRIFTSRESULTAT		699 573	601 443	506 000	452 890
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	53 330	45 490	0	0
Finanskostnader	11	-101 682	-121 197	-116 000	-116 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-48 352	-75 707	-116 000	-116 000
ÅRSRESULTAT		651 221	525 736	390 000	336 890
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		651 221	525 736		



SMÅSKAUEN BORETTSLAG ORG.NR. 953148234, KLIENTNR. 3599

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 276 385	14 276 385
Tomt		215 575	215 575
Øremerkede bankinnskudd		7 817	16 120
SUM ANLEGGSMIDLER		14 499 777	14 508 080
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 565	0
Andre kortsiktige fordringer	13	15 440	0
Driftskonto OBOS-banken		782 389	309 984
Sparekonto OBOS-banken		1 284 495	1 241 202
SUM OMLØPSMIDLER		2 087 889	1 551 186
SUM EIENDELER		16 587 666	16 059 266
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		11 669 470	11 018 250
SUM EGENKAPITAL		11 671 870	11 020 650
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 652 175	1 766 119
Borettsinnskudd	15	3 253 600	3 253 600
Annen langsiktig gjeld		6 719	15 279
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 912 494	5 034 998
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 800	3 025
Påløpte renter		502	593
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 302	3 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 587 666	16 059 266
Pantstillelse	16	6 450 600	6 450 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.02.2026



Styret i Småskauen Borettslag

Truls Gulbrandsen/s/

Barbro Reitan/s/

Joachim Eugen Larssen/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 505 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 505 184

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

MILJØKONTO UTAKK	16 120
SUM ANDRE INNETEKTER	16 120

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Gaver til ansatte	-1 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 140

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5



STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	-40 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 000
SUM REVISJONSHONORAR	-7 000

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 866
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 014
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 505

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-71 040
Kommunale avgifter	-288 087
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-359 127

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 465
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 856
Annet driftsmateriale	-1 532
Snørydding	-6 250
Andre driftskostnader	-345
Trykksaker	-1 084
Andre kontorkostnader	-1 624
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 424
Velferdskostnader	-4 644
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-33 025

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 595
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 185
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 550
SUM FINANSINNTEKTER	53 330

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-101 682
SUM FINANSKOSTNADER	-101 682



NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 14 276 385

SUM BYGNINGER 14 276 385

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer 15 440

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 15 440

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021

-2 600 000

Nedbetalt tidligere

833 881

Nedbetalt i år

113 944

-1 652 175

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 652 175

NOTE 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd -3 253 600

SUM BORETTSINNSKUDD -3 253 600

NOTE 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 253 600

Pantelån 1 652 175

TOTALT 4 905 775

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger 14 276 385

Tomt 215 575

TOTALT 14 491 960



Til generalforsamlingen i Småskauen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Småskauen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

14 av 17

Revisjonsberetning for Småskauen Borettslag - 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 27. februar 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor





Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 3599 Selskapsnavn: SMÅSKAUEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____







OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.