



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Benedicte Kvinge Johnsson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 21.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	4 756 911	4 635 522
Annen driftsinntekt	3	64 871	29 020
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 821 782</b>	<b>4 664 542</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,4, 5	245 532	167 898
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	68 903	9 088
Annen driftskostnad	7,8,9,1 0	3 486 583	8 154 130
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 801 019</b>	<b>8 331 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 020 764</b>	<b>-3 666 574</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 318	6 650
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 318</b>	<b>6 650</b>
Annen rentekostnad		669 412	370 882
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>669 412</b>	<b>370 882</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-652 094</b>	<b>-364 232</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>368 669</b>	<b>-4 030 807</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>368 669</b>	<b>-4 030 807</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		368 669	-4 030 807
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>368 669</b>	<b>-4 030 807</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 14	21 683 233	21 683 233
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	1 251 604	1 012 814
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 934 837</b>	<b>22 696 048</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 934 837</b>	<b>22 696 048</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			536
Andre fordringer		265 182	393 690
<b>Sum fordringer</b>		<b>265 182</b>	<b>394 226</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		991 006	1 436 860
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>991 006</b>	<b>1 436 860</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 256 189</b>	<b>1 831 085</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 191 026</b>	<b>24 527 133</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		7 600	7 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 600</b>	<b>7 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	7 139 051	7 507 720
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 139 051</b>	<b>-7 507 720</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 131 451</b>	<b>-7 500 120</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	23 364 935	24 006 952
Øvrig langsiktig gjeld	14	7 272 400	7 272 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 637 335</b>	<b>31 279 352</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		290 208	566 478
Skyldige offentlige avgifter		39 234	31 895
Annen kortsiktig gjeld		355 700	149 529
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>685 142</b>	<b>747 901</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 322 477</b>	<b>32 027 253</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 191 026</b>	<b>24 527 133</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 556850

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Benedicte Kvinge Johnsson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 954 362 752  
SMÅHAUGANE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	4 756 911	4 635 522
Annen driftsinntekt	3	64 871	29 020
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 821 782</b>	<b>4 664 542</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4, 4, 5	245 532	167 898
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	68 903	9 088
Annen driftskostnad	7, 8, 9, 10	3 486 583	8 154 130
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 801 019</b>	<b>8 331 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 020 764</b>	<b>-3 666 574</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 318	6 650
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 318</b>	<b>6 650</b>
Annen rentekostnad		669 412	370 882
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>669 412</b>	<b>370 882</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-652 094</b>	<b>-364 232</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>368 669</b>	<b>-4 030 807</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>368 669</b>	<b>-4 030 807</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		368 669	-4 030 807
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>368 669</b>	<b>-4 030 807</b>



Organisasjonsnr: 954 362 752  
SMÅHAUGANE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 14	21 683 233	21 683 233
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	1 251 604	1 012 814
Sum varige driftsmidler		22 934 837	22 696 048
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 934 837	22 696 048
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			536
Andre fordringer		265 182	393 690
Sum fordringer		265 182	394 226
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		991 006	1 436 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		991 006	1 436 860
Sum omløpsmidler		1 256 189	1 831 085
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 191 026</b>	<b>24 527 133</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		7 600	7 600



Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 600</b>	<b>7 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	7 139 051	7 507 720
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 139 051</b>	<b>-7 507 720</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 131 451</b>	<b>-7 500 120</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	23 364 935	24 006 952
Øvrig langsiktig gjeld	14	7 272 400	7 272 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 637 335</b>	<b>31 279 352</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		290 208	566 478
Skyldige offentlige avgifter		39 234	31 895
Annen kortsiktig gjeld		355 700	149 529
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>685 142</b>	<b>747 901</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 322 477</b>	<b>32 027 253</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 191 026</b>	<b>24 527 133</b>



Organisasjonsnr: 954 362 752  
SMÅHAUGANE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**



2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45190.00	37170.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30342.00	20748.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	170000.00	109980.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	245532.00	167898.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

##### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



**KPMG AS**  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Småhaugane Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Småhaugane Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater 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 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Kragerø	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pemneo Dokumentmøkket: 60K27-ENF48-MX11K-UGHNX-ZGPCA-ZGGTJ



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 revisjon utført i samsvar med ISA-ene, 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.

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

- identifiserer og vurderer 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 29. mars 2023  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentmøkket: 60K27-ENF48-MX1IK-UGHNX-ZGPCA-ZGGTJ



# 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

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-29 08:18:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G0K27-ENF48-MX11K-UG#HX-ZGPCA-ZGGTJ

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/validator>



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Småhaugane Borettslag  
2022**

---

Småhaugane Borettslag Org.nr. 954362752

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2022

Småhaugane Borettslag

Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>				
	4 756 911	4 635 522	4 757 736	4 940 166
2				
Felleskostnader				
Andre inntekter	64 871	29 020	0	15 000
3				
<b>Sum inntekter</b>	<b>4 821 782</b>	<b>4 664 542</b>	<b>4 757 736</b>	<b>4 955 166</b>
<b>Driftskostnader</b>				
	45 190	37 170	0	0
Lønnskostnader				
4				
Dugnad	32 390	33 645	68 400	68 400
Styrehonorar	170 000	109 980	140 000	140 000
4, 5				
Arbeidsgiveravgift	30 342	20 748	19 740	19 740
4				
Avskrivninger	68 903	9 088	7 400	263 496
6				
Felles strøm og varme	150 937	84 483	62 000	206 000
Festeavgift/tomteleie	500	500	500	500
Kommunale avg. og eiendomsskatt	1 170 393	1 086 079	1 180 000	1 250 000
Andre driftskostnader	915 148	728 591	921 300	921 300
7				
Verktøy, inventar og driftsmateriell	18 572	16 234	21 000	21 000
8				
Vedlikehold	777 985	681 098	635 000	795 000
9				
Rehabilitering	0	5 082 753	0	0
10				
Forretningsførsel	147 554	143 654	137 000	155 900
Revisjonshonorar	16 250	13 875	23 000	13 875
Andre konsulentonorarer	20 138	58 250	0	0
Kontingent	22 800	22 800	22 800	22 800
Forsikring	209 245	197 400	209 300	223 500
Sikringsfond	4 671	4 768	4 800	4 800
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 801 019</b>	<b>8 331 116</b>	<b>3 452 240</b>	<b>4 106 311</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 020 764</b>	<b>-3 666 574</b>	<b>1 305 496</b>	<b>848 855</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>				
	16 216	5 028	0	0
Renteinntekter bank				
Andre renteinntekter	981	1 622	0	0
Andre finansinntekter	121	0	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>17 318</b>	<b>6 650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån	669 412	370 882	450 200	1 127 000
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>669 412</b>	<b>370 882</b>	<b>450 200</b>	<b>1 127 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-652 094</b>	<b>-364 232</b>	<b>-450 200</b>	<b>-1 127 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>368 669</b>	<b>-4 030 807</b>	<b>855 296</b>	<b>-278 145</b>
Til/fra udekket tap	368 669	-4 030 807	0	0
Sum disponeringer	368 669	-4 030 807	0	0

Resultatrapport 2022 for Småhaugane Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2022

Småhaugane Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	11, 14	20 200 525	20 200 525
Tomt	11, 14	1 482 709	1 482 709
Andre driftsmidler	6	1 251 604	1 012 814
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 934 837</b>	<b>22 696 048</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 934 837</b>	<b>22 696 048</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	536
Restanser felleskostnader		0	110 627
Forskuddsbetalte kostnader		264 832	214 093
Andre fordringer		350	68 970
<b>Sum fordringer</b>		<b>265 182</b>	<b>394 226</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Huskasse		0	18 843
Innestående bank		977 884	1 406 873
Skattetrekk		13 122	11 144
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>991 006</b>	<b>1 436 860</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 256 189</b>	<b>1 831 085</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 191 026</b>	<b>24 527 133</b>

Balanserapport 2022 for Småhaugane Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2022

Småhaugane Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<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>			
Udekket tap	12	-7 139 051	-7 507 720
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 139 051</b>	<b>-7 507 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 131 451</b>	<b>-7 500 120</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	23 364 935	24 006 952
Borettsinnskudd	14	7 272 400	7 272 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 637 335</b>	<b>31 279 352</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		26 026	0
Forskuddsbetalte fordringer		8 050	0
Leverandørgjeld		290 208	566 478
Skyldige off. myndigheter		39 234	31 895
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		140 000	110 000
Annen kortsiktig gjeld		181 624	39 529
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>685 142</b>	<b>747 901</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>31 322 477</b>	<b>32 027 253</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 191 026</b>	<b>24 527 133</b>

Bergen,  
Styret for Småhaugane Borettslag

Trond Rolland  
Styrets leder

Stian Amundsen  
Styremedlem

Arve Aksnes  
Nestleder

Sturle Svendal  
Styremedlem

Jesper Olof Sundberg  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Småhaugane Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

## Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800 Andel felleskostnader	4 174 608	4 090 464	4 174 608	4 357 038
3815 Dugnadsinnbetalinger	68 400	68 400	68 400	68 400
3816 Kabel-TV	427 728	441 408	427 728	427 728
3825 Leieinntekter El-bil	86 175	35 250	87 000	87 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 756 911</b>	<b>4 635 522</b>	<b>4 757 736</b>	<b>4 940 166</b>

## Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849 Diverse inntekter	14 840	2 400	0	15 000
3885 Andre inntekter	50 031	26 620	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>64 871</b>	<b>29 020</b>	<b>0</b>	<b>15 000</b>

## Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

## Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	140 000	109 980	140 000	140 000
5331 Avsetning styrehonorar	30 000	0	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>170 000</b>	<b>109 980</b>	<b>140 000</b>	<b>140 000</b>

Småhaugane Borettslag org.nr. 954362752

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 6 - Andre eiendeler

	<b>Snøfreser</b>	<b>Veibom</b>	<b>Lekeplass, lekeapparater</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	19 400	29 750	123 495
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 400	29 750	123 495
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	862	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 400	29 750	123 495
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0
	<b>2 stk EI-bil ladere</b>	<b>Ladeanlegg</b>	
Anskaffelseskost pr.01.01	32 501	0	
Årets tilgang	0	1 317 478	
Årets avgang (salg)	6 500	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	32 501	1 317 478	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 708	65 873	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	26 001	65 873	
Bokført verdi pr.31.12	0	1 251 604	
Anskaffelsesår	2018	2022	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	5	

Småhaugane Borettslag org.nr. 954362752

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styredisposisjoner	2 319	1 304	2 500	2 500
5902 Gaver til styremedlemmer	797	522	500	500
6300 Kostnader møter/arrangement	466	0	4 000	4 000
6325 Renovasjon	242 976	232 739	230 000	230 000
6326 Snømåking og brøyting	45 313	44 681	60 000	60 000
6335 Containerleie/ -tømming	15 675	18 775	15 000	15 000
6362 Maskiner og utstyr	0	2 390	5 000	5 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	185 654	0	100 000	100 000
6375 TV/Bredbånd	401 128	421 648	427 800	427 800
6390 Andre driftskostnader	0	460	50 000	50 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	0	20 000	20 000
6800 Kontorkostnader	0	1 525	0	0
6845 Kopiering	7 522	0	0	0
6900 Telefonutgifter	1 126	1 528	0	0
6940 Porto	165	580	1 500	1 500
7000 Drivstoff	995	641	0	0
7740 Øreavrunding	0	18	0	0
7770 Bankgebyr	51	72	0	0
7782 Kostnader bomiljø	962	1 709	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>915 148</b>	<b>728 591</b>	<b>921 300</b>	<b>921 300</b>

## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6503 Annet driftsmateriell	2 039	2 405	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	12 131	0	0
6510 Verktøy og redskap	2 187	0	0	0
6512 EL Bil ladepunkt m.m	13 677	0	16 000	16 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	0	884	5 000	5 000
6553 Abonnement og lisenser	669	814	0	0
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>18 572</b>	<b>16 234</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>

Småhaugane Borettslag org.nr. 954362752

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	383 208	371 844	200 000	200 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	59 367	3 937	80 000	350 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	39 248	3 710	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	30 146	15 130	0	0
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	7 859	0	0
6614 Vedlikehold maling	24 593	89 454	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	241 423	189 164	240 000	130 000
6690 Vedlikehold	0	0	115 000	115 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>777 985</b>	<b>681 098</b>	<b>635 000</b>	<b>795 000</b>

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

## Note 10 - Rehabilitering

Takskift	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6650 Rehabilitering	0	5 082 753	0	0
<b>Rehabiliteringskostnad pr 31.12</b>	<b>0</b>	<b>5 082 753</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 11 - Bygninger

	Boliger (anskaffelse)	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	20 200 525	1 482 709
Anskaffelseskost pr.31.12	20 200 525	1 482 709
Bokført verdi pr.31.12	20 200 525	1 482 709
Anskaffelsesår	1981	1979

## Note 12 - Udekket tap

	2022	2021
Sum udekket tap	-7 139 051	-7 507 720

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.



## Note 13 - Langsiktig gjeld

### Nordea Bank Norge Asa

Renter 31.12.22: 4,10%, løpetid 27 år

Opprinnelig 2019

27 500 000

Nedbetalt tidligere

3 493 048

Nedbetalt i år

642 017

Lånesaldo 31.12

23 364 935

Beregnet innfrielsesdato: 20.01.2047

### Sum langsiktig gjeld

23 364 935

### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2022

Gjeld til kredittinstitusjoner

21 386 476

### Langsiktig gjeld fordelt pr andel

#### Ant. andeler

#### Andel gjeld 31.12

#### Sum fellesgjeld

Lån Nordea Bank Norge Asa 60308106821

64

323 459

20 701 376

12

221 964

2 663 568

## Note 14 - Pantstillelser

2022

2021

Pantstillelser

30 637 335

31 279 352

Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet

21 683 233

21 683 233

## Note 15 - Disponible midler

2022

2021

### Disponible midler pr. 01.01

1 083 184

3 208 991

Periodens resultat

368 669

-4 030 807

Årets avskrivninger

68 903

9 088

Årets investeringer

-314 193

-1 003 285

Opptak lån

0

3 726 707

Avdrag lån

-642 017

-827 510

Andre poster som påvirker disp.midler

6 500

0

### Endring i disponible midler

-512 137

-2 125 807

### Disponible midler 31.12.

571 047

1 083 184

Småhaugane Borettslag org.nr. 954362752


Dokumentet er elektronisk signert



## 12-0050 årsregn...

Name Date  
**Sundberg, Jesper Olof** 2023-03-05

Identification

 bankID™ Sundberg, Jesper Olof


Name Date  
**Rolland, Trond** 2023-03-10

Identification

 bankID™ Rolland, Trond

Name Date  
**Amundsen, Stian** 2023-03-10

Identification

 bankID™ Amundsen, Stian

Name Date  
**Svendal, Sturle** 2023-03-16

Identification

 bankID™ Svendal, Sturle

Name Date  
**Aksnes, Arve** 2023-03-10

Identification

 bankID™ Aksnes, Arve



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))