



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 500 843
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMART APART 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 635 640	4 684 071
Sum inntekter		8 635 640	4 684 071
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		3 399 070	1 974 333
Sum kostnader		3 513 170	2 088 433
Driftsresultat		5 122 470	2 595 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 701	3 740
Sum finansinntekter		8 701	3 740
Annen finanskostnad		1 912 837	1 118 145
Sum finanskostnader		1 912 837	1 118 145
Netto finans		-1 904 136	-1 114 405
Resultat før skattekostnad		3 218 334	1 481 232
Årsresultat		3 218 334	1 481 232
Totalresultat		3 218 334	1 481 232
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 218 334	1 481 232
Sum overføringer og disponeringer		3 218 334	1 481 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 236 892	78 240 725
Sum varige driftsmidler		78 236 892	78 240 725
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 236 892	78 240 725
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		133 179	103 098
Sum fordringer		133 179	103 098
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		978 599	555 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		978 599	555 896
Sum omløpsmidler		1 111 778	658 994
SUM EIENDELER		79 348 670	78 899 719

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 526 585	20 308 251
Sum opptjent egenkapital		23 526 585	20 308 251
Sum egenkapital		23 826 585	20 608 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 866 928	41 851 095
Øvrig langsiktig gjeld		16 135 225	16 135 225
Sum annen langsiktig gjeld		55 002 153	57 986 320
Sum langsiktig gjeld		55 002 153	57 986 320
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		266 362	45 999
Leverandørgjeld		209 384	47 692
Annen kortsiktig gjeld		44 186	211 457
Sum kortsiktig gjeld		519 932	305 148
Sum gjeld		55 522 085	58 291 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 348 670	78 899 719



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 387974

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 500 843
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMART APART 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 990 500 843
SMART APART 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 635 640	4 684 071
Sum inntekter		8 635 640	4 684 071
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		3 399 070	1 974 333
Sum kostnader		3 513 170	2 088 433
Driftsresultat		5 122 470	2 595 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 701	3 740
Sum finansinntekter		8 701	3 740
Annen finanskostnad		1 912 837	1 118 145
Sum finanskostnader		1 912 837	1 118 145
Netto finans		-1 904 136	-1 114 405
Resultat før skattekostnad		3 218 334	1 481 232
Årsresultat		3 218 334	1 481 232
Totalresultat		3 218 334	1 481 232
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 218 334	1 481 232
Sum overføringer og disponeringer		3 218 334	1 481 232



Sum opptjent egenkapital	23 526 585	20 308 251
Sum egenkapital	23 826 585	20 608 251
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	38 866 928	41 851 095
Øvrig langsiktig gjeld	16 135 225	16 135 225
Sum annen langsiktig gjeld	55 002 153	57 986 320
Sum langsiktig gjeld	55 002 153	57 986 320
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	266 362	45 999
Leverandørgjeld	209 384	47 692
Annen kortsiktig gjeld	44 186	211 457
Sum kortsiktig gjeld	519 932	305 148
Sum gjeld	55 522 085	58 291 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 348 670	78 899 719



Organisasjonsnr: 990 500 843
SMART APART 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5759

Smart Apart 2 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Smart Apart 2 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5759>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Smart Apart 2 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Mia Kristoffersen foreslås.

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg

1. 5759 Årsrapport(1) 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Lundgren

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten K Mikalsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tony Monkvik



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Lundgren	Søster Mathildes Gate 21
Styremedlem	Morten K Mikalsen	Søster Mathildes Gate 21
Styremedlem	Thi Hong Yen Nguyen	Søster Mathildes Gate 21
Varamedlem	Mia Kristoffersen	Søster Mathildes Gate 21

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Smart Apart 2 Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Smart Apart 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990500843, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 155 159

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Smart Apart 2 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt løpende kontakt på telefon/mail og løst daglige oppgaver fortløpende. Det har vært gjennomført 4 styremøter med referat/protokoll av fattede vedtak.

1. **Dyrehold:** Styret vil jobbe for at alle med dyr følger vedtektene slik de er vedtatt etter noen tilfeller med gjentagende lufting av hund ved inngangspartiene.
2. **Serviceavtaler:** Det er avholdt mange befaringer med diverse leverandører i forhold til nye avtaler og vedlikehold av eksisterende.
3. **Nabobråk:** Styret har minnet beboere om hvordan man innretter seg i forhold til vedtekter. Det har vært episoder som har blitt løst og man har gitt advarsler både muntlig og skriftlig.
4. **Infoskriv/tavle og vibbo:** Styret har sendt ut infoskriv/oppdatert tavle og send sms og vibbomelding med relevant informasjon fortløpende.
5. **Henvendelser fra beboere:** Oppfølging av ut/innflyttere foretas fortløpende, og styret hjelper til med praktiske gjøremål/problemstillinger. Bestilling av nøkler m.m .
6. **Brannvarsleranlegg:** Årlig kontroll med styret til stede.
7. **Videoovervåkning:** Årlig kontroll og bistand til politiet ved behov.
8. **Programmering av nøkkelbrikke:** Foretatt ved behov.
9. **Bytte av varmtvannsberedere:** Etter flere vannlekkasjer og 2 store nå sist i 2023, vedtok styret å bytte alle beredere for å sikre at alle andeler er oppdatert med nyeste type bereder, samt fått installert waterguard og fastmontert kabel ih.t. NEK300.
10. **Bytte av nødlys:** Nødlys er byttet i alle etasjer i begge blokkene.
11. **Utbedring Heis:** Heis i både nr.19 og nr.21 er blitt utbedret og fått bl.a. ny kjørekabel og hovedkort. Dette etter kontroll fra NorskHeisKontroll.
12. **OBOS nøkkel:** Obosnøkkel ble installert og ble en stor suksess over natten. Dette er en kjempepraktisk løsning for beboer slik at behov for fysisk nøkkel blir borte.
13. **Planer for 2024:** Styret har for 2024 satt opp at vi skal holde en nøktern linje pga fortsatt stor økning i utgifter til kommunen, rentenivå og inflasjon på kjøpte tjenester. Justering av felleskostnader må skje rolig og gradvis, men ih.t. markedet. Det vil fortsettes å planlegge oppussing av fellesområder ute i bakgården med naboblokkene, men oppstart blir nok ikke dette kalenderår. Forsikringsavtaler skal vurderes mot nye tilbud og eksisterende avtaler med servicetilbydere vil også vurderes.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Eventuelle avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt innkreving av kapitalinnkreving i forbindelse med rentejusteringer.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, kommunale avgifter og tv/bredbånd.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 301 000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smart Apart 2 Borettslag.

Lån

Smart Apart 2 Borettslag har 2 lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SMART APART 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SMART APART 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 164GH-VFMVC-C8L51-3NQLY-2UT74-U7LG



SMART APART 2 BORETTSLAG ORG.NR. 990 500 843, KUNDENR. 5759

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		353 846	171 383	353 846	591 846
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 218 334	1 481 232	1 959 000	633 500
Tillegg for nye langsiktige lån	16	7 297 161	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-6 853 077	-1 276 283	-1 224 000	-934 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 428 251	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	-22 487	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		3 833	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		238 000	182 462	735 000	-300 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		591 846	353 846	1 088 846	291 346
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 111 778	658 994		
Kortsiktig gjeld		-519 932	-305 148		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		591 846	353 846		



SMART APART 2 BORETTSLAG ORG.NR. 990 500 843, KUNDENR. 5759

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 547 381	2 082 681	2 386 236	2 522 640
Innkrevde felleskostnader	2	2 659 992	2 418 240	2 659 764	2 872 360
Andre inntekter	3	16	183 150	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 207 389	4 684 071	5 046 000	5 395 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 428	-8 838	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-89 003	-85 565	-87 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-4 662	-8 750	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 422 021	-280 691	-190 000	-301 000
Forsikringer		-185 358	-168 602	-209 000	-202 000
Kommunale avgifter	9	-748 063	-625 195	-690 000	-900 000
Kostnader sameie	19	-151 703	-125 218	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-35 964	-52 028	-50 000	-58 000
TV-anlegg/bredbånd		-335 810	-270 811	-285 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-416 059	-348 636	-403 000	-438 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 513 170	-2 088 433	-2 198 000	-2 626 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 694 219	2 595 638	2 848 000	2 768 500
Innbetalt andel fellesgjeld		3 428 251	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 122 470	2 595 638	2 848 000	2 768 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 701	3 740	0	0
Finanskostnader	12	-1 912 837	-1 118 145	-889 000	-2 135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 904 136	-1 114 405	-889 000	-2 135 000
ÅRSRESULTAT		3 218 334	1 481 232	1 959 000	633 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 218 334	1 481 232		



SMART APART 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 500 843, KUNDENR. 5759

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 346 425	73 346 425
Tomt		4 800 000	4 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	90 467	94 300
SUM ANLEGGSMIDLER		78 236 892	78 240 725
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 356	4 005
Forskuddsbetalte kostnader		108 538	96 236
Andre kortsiktige fordringer	14	23 285	2 857
Driftskonto OBOS-banken		974 225	551 637
Sparekonto OBOS-banken		4 374	4 259
SUM OMLØPSMIDLER		1 111 778	658 994
SUM EIENDELER		79 348 670	78 899 719
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	15	23 526 585	20 308 251
SUM EGENKAPITAL		23 826 585	20 608 251
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	38 866 928	41 851 095
Borettsinnskudd	17	16 135 225	16 135 225
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 002 153	57 986 320
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 186	48 531
Leverandørgjeld		209 384	47 692
Påløpte renter		189 467	45 999
Påløpte avdrag		76 895	0
Annen kortsiktig gjeld		0	162 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		519 932	305 148



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 348 670	78 899 719
Pantstillelse	18	85 446 425	84 267 425
Garantiansvar	19	66 292	32 461

Lørenskog, 21.04.2024
Styret i Smart Apart 2 Borettslag

Stian Lundgren

Morten K Mikalsen

Thi Hong Yen Nguyen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

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 verdiforringelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og



avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 659 992
Kapitalkostnader på IN-lån	2 467 026
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	80 355
Overført til kapitalkostnader	-2 547 381
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 659 992

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	16
SUM ANDRE INNTEKTER	16

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 428.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 662
SUM KONSULENTHONORAR	-4 662

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Stor-Oslo Rørleggerservise AS, utskiftning av varmtvannsbereidere	-969 476
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-969 476
Drift/vedlikehold bygninger	-49 374



Drift/vedlikehold VVS	-24 374
Drift/vedlikehold elektro	-11 795
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 631
Drift/vedlikehold heisanlegg	-134 074
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 338
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-170 219
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-740
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 422 021

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-438 769
Renovasjonsavgift	-309 294
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-748 063

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 000
Diverse leiekostnader/leasing	-10 896
Verktøy og redskaper	-4 999
Driftsmateriell	-6 737
Vaktmestertjenester	-120 655
Vakthold	-72 148
Renhold ved firmaer	-170 371
Andre fremmede tjenester	-11 310
Kontor- og datarekvisita	-3 847
Trykksaker	-749
Andre kontorkostnader	-597
Porto	-780
Bank- og kortgebyr	-2 968
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-416 059

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	115
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 782
Andre renteinntekter	174
SUM FINANSINNTEKTER	8 701

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**



Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-1 609 049
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-180 259
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-123 529
SUM FINANSKOSTNADER	-1 912 837

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	73 346 425
--------------------------	------------

SUM BYGNINGER	73 346 425
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 2006. Gnr.101/bnr.155 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	23 285
------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 285
---	---------------

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 605 156
----------------------	-----------

Egenkapital fra IN tidligere	19 795 800
------------------------------	------------

Egenkapital fra IN 2023	3 428 251
-------------------------	-----------

Reduksjon EK fra IN	-4 302 622
---------------------	------------

SUM ANNEN EGENKAPITAL	23 526 585
------------------------------	-------------------

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-6 120 053
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	236 759
---------------------	---------

Nedbetalt i år	5 883 294
----------------	-----------

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2023	-7 297 161
------------------	------------

Nedbetalt i år	31 451
----------------	--------

-7 265 710



OBOS Boligkreditt, lån 2	
Renter 31.12.23: 5,55 %, løpetid 37 år	
Opprinnelig 2007	-62 011 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 247 599
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	938 332
Nedbetalt tidligere, IN	19 795 800
Nedbetalt i år, IN	3 428 251
	-31 601 218
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-38 866 928

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-38 866 928
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-16 135 225
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 135 225

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 135 225
Pantelån	38 866 928
Påløpte avdrag	76 895
Beregnete IN-forpliktelser	18 921 429
TOTALT	74 000 477

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 346 425
Tomt	4 800 000
TOTALT	78 146 425

NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 21,85 % av Lørenskog Senter Vest Garsjesameie 2.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i garasje sameiet.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i garasje sameiet

og utgjør kr 66 292.



Selskapets andel i garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i garasje sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565821. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 5759 Selskapsnavn: Smart Apart 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Camilla fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mia Kristoffersen foreslås.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Stian Lundgren

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Morten K Mikalsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Tony Monkvik



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.