



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 684 688	3 757 226
Sum inntekter		3 684 688	3 757 226
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		1 776 402	1 357 347
Sum kostnader		1 886 502	1 471 447
Driftsresultat		1 798 186	2 285 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 225	12 575
Sum finansinntekter		6 225	12 575
Annen finanskostnad		946 378	1 196 815
Sum finanskostnader		946 378	1 196 815
Netto finans		-940 153	-1 184 240
Ordinært resultat før skattekostnad		858 033	1 101 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		858 033	1 101 540
Årsresultat		858 033	1 101 540
Totalresultat		858 033	1 101 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		858 033	1 101 540
Sum overføringer og disponeringer		858 033	1 101 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 184 254	78 146 425
Sum varige driftsmidler		78 184 254	78 146 425
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 184 254	78 146 425
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		91 925	169 917
Sum fordringer		91 925	169 917
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		902 379	1 678 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		902 379	1 678 555
Sum omløpsmidler		994 304	1 848 472
SUM EIENDELER		79 178 558	79 994 897

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 605 531	17 747 498
Sum opptjent egenkapital		18 605 531	17 747 498
Sum egenkapital		18 905 531	18 047 498
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 542 989	44 962 442
Øvrig langsiktig gjeld		16 135 225	16 137 592
Sum annen langsiktig gjeld		59 678 214	61 100 034
Sum langsiktig gjeld		59 678 214	61 100 034
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		502 444	565 918
Leverandørgjeld		30 212	225 675
Annen kortsiktig gjeld		62 157	55 772
Sum kortsiktig gjeld		594 813	847 365
Sum gjeld		60 273 027	61 947 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 178 558	79 994 897



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446636

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 990 500 843
SMART APART 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 684 688	3 757 226
Sum inntekter		3 684 688	3 757 226
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		1 776 402	1 357 347
Sum kostnader		1 886 502	1 471 447
Driftsresultat		1 798 186	2 285 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 225	12 575
Sum finansinntekter		6 225	12 575
Annen finanskostnad		946 378	1 196 815
Sum finanskostnader		946 378	1 196 815
Netto finans		-940 153	-1 184 240
Ordinært resultat før skattekostnad		858 033	1 101 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		858 033	1 101 540
Årsresultat		858 033	1 101 540
Totalresultat		858 033	1 101 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		858 033	1 101 540
Sum overføringer og disponeringer		858 033	1 101 540



Organisasjonsnr: 990 500 843
SMART APART 2 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		78 184 254	78 146 425
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 184 254	78 146 425
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		91 925	169 917
Sum fordringer		91 925	169 917
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		902 379	1 678 555
Sum omløpsmidler		994 304	1 848 472
SUM EIENDELER		79 178 558	79 994 897
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 605 531	17 747 498



Sum opptjent egenkapital	18 605 531	17 747 498
Sum egenkapital	18 905 531	18 047 498
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	43 542 989	44 962 442
Øvrig langsiktig gjeld	16 135 225	16 137 592
Sum annen langsiktig gjeld	59 678 214	61 100 034
Sum langsiktig gjeld	59 678 214	61 100 034
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	502 444	565 918
Leverandørgjeld	30 212	225 675
Annen kortsiktig gjeld	62 157	55 772
Sum kortsiktig gjeld	594 813	847 365
Sum gjeld	60 273 027	61 947 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 178 558	79 994 897



Organisasjonsnr: 990 500 843
SMART APART 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Smart Apart 2 Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling i 22. – 29. april 2021.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Smart Apart 2 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Årsmøtet åpnes **22.04.2021** og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er **29.04.2021**

Selskapsnummer: 5759 Selskapsnavn: Smart Apart 2 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Kristina Bodin

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Fastsettelse av styrehonorarer kr 100 000,- for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Vanessa Engseth Rogne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Mia Kristoffersen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Smart Apart 2 Borettslag
avholdes i perioden 22. – 29. april 2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 6. april 2021
Styret i Smart Apart 2 Borettslag

Stian Lundgren /s/

Morten K Mikalsen /s/

Vanessa Engseth Rogne /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Vanessa Engseth Rogne (på valg)	Vestaveien 9 C
Varamedlem	Mia Kristoffersen (på valg)	Søster Mathildes Gate 21

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Søster Mathildesgt 19(622)

Søster Mathildesgt 21(623)

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

STYRETS ARBEID 2020 – 2021:

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 via video.

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:** Styret har sendt ut infoskriv med relevant informasjon.
5. **Henvendelser fra beboere:** Oppfølging av ut/innyflyttere foretas fortløpende, og styret hjelper til med praktiske gjøremål/problemstillinger. Bestilling av postskilt m.m
6. **Brannvarsleranlegg:** Årlig kontroll med styret til stede.
7. **Skadedyrutbedring:** Styret har bistått ved utbrudd av veggdyr i nr.19 og satt opp avtale med Anticimex for oppfølging. Skjeggkrebestanden i nr.21 har gått ned, men det må settes ut gift eller gel senere i år eller neste år for å bli kvitt dem for godt.
8. **Videoovervåkning:** Årlig kontroll og bistand til politiet ved behov.
9. **Programmering av nøkkelbrikke:** Foretatt ved behov.
10. **Bytte av vaktmester:** Det har blitt byttet firma som leverer vaktmestertjenester og Vaktmesteren i Lørenskog startet opp 1.april 2021.
11. **Planer for 2021:** Styret har for 2021 satt opp at vi skal få utbedret varmekabler i trappen ute og starte planlegging av oppussing av fellesområder ute i bakgården. Forsikringsavtaler skal vurderes mot nye tilbud og eksisterende avtaler med servicetilbydere vil også vurderes.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 684 688,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes endringer i kapitalkostnadene/rentesats på lån.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 886 502,-.

Dette er kr 176 502,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter, samt at andre driftskostnader har vært noe høyere enn forventet.

Kostnader til drift og vedlikehold har vært godt under budsjett. Kostnader til Garasjesameie har vært under budsjett etter en avregning for 2019 og energiprisene i 2020 var lave.

Resultat

Årets resultat på kr 858 033,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt gjennom IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 399 491,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 260 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Det er budsjettet med en økning i de kommunale avgiftene i 2020. Det var noe uklart hvor stor økning kommunen har lagt til grunn i sine budsjetter, når borettslagets budsjett ble utarbeidet.



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

Bakgrunnen for endringen er at Smart Apart 2 har felles søppelrom og renovasjonsavtale med Vestparken 3. I den sammenheng så har SA2 sine kostnader for renovasjon blitt belastet VP3 i sin helhet etter feil fra kommunen/utbygger og Obos fra start i 2008.

Dette ble oppdaget først i august 2020 og delt med SA2. Styret jobber nå med hvor mye erstatningskravet rettmessig blir ovenfor vp3 etter alle disse årene. Info vil bli gitt når ting er mer fastsatt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Smart Apart 2 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Smart Apart 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 001 107	1 234 603	1 001 107	399 491
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		858 033	1 101 540	875 000	1 335 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 419 453	-1 335 036	-1 316 000	-1 519 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-40 196	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-601 616	-233 496	-441 000	-183 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		399 491	1 001 107	560 107	215 991
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		994 304	1 848 472		
Kortsiktig gjeld		-594 813	-847 365		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		399 491	1 001 107		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 052 988	2 203 274	2 178 132	1 990 056
Innkrevde felleskostnader	2	1 631 700	1 553 952	1 631 868	2 120 944
Andre inntekter		0	0	10 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 684 688	3 757 226	3 820 000	4 111 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 388	-9 238	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-80 850	-78 573	-82 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-4 839	-5 574	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-219 694	-208 915	-370 000	-260 000
Forsikringer		-134 433	-133 634	-140 000	-138 000
Kommunale avgifter	8	-536 987	-163 787	-190 000	-563 000
Kostnader sameie	19	-107 452	-133 942	-155 000	-150 000
Energi/fyring		-37 300	-55 457	-50 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 067	-232 126	-240 000	-240 000
Andre driftskostnader	9	-411 391	-336 101	-355 000	-385 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 886 502	-1 471 447	-1 710 000	-2 001 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 798 186	2 285 779	2 110 000	2 109 500
DRIFTSRESULTAT		1 798 186	2 285 779	2 110 000	2 109 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 225	12 575	0	0
Finanskostnader	11	-946 378	-1 196 815	-1 235 000	-774 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-940 153	-1 184 240	-1 235 000	-774 000
ÅRSRESULTAT		858 033	1 101 540	875 000	1 335 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		858 033	1 101 540		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	73 346 425	73 346 425
Tomt		4 800 000	4 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	37 829	0
SUM ANLEGGSMIDLER		78 184 254	78 146 425
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 089	19 582
Forskuddsbetalte kostnader		84 408	139 681
Andre kortsiktige fordringer	13	4 428	10 654
Driftskonto OBOS-banken		498 507	761 453
Sparekonto OBOS-banken		403 872	917 102
SUM OMLØPSMIDLER		994 304	1 848 472
SUM EIENDELER		79 178 558	79 994 897
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	14	18 605 531	17 747 498
SUM EGENKAPITAL		18 905 531	18 047 498
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	43 542 989	44 962 442
Borettsinnskudd	16	16 135 225	16 135 225
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	2 367
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 678 214	61 100 034
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 378	55 772
Leverandørgjeld		30 212	225 675
Påløpte renter		175 670	286 423
Påløpte avdrag		326 774	279 495
Annen kortsiktig gjeld	17	9 779	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		594 813	847 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 178 558	79 994 897
Pantstillelse	18	84 146 425	84 146 425
Garantiansvar	19	64 500	61 072

Lørenskog, 06.04.2021
Styret i Smart Apart 2 Borettslag

Stian Lundgren /s/

Morten K Mikalsen /s/

Vanessa Engseth Rogne /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne 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	1 631 700
Kapitalkostnader på IN-lån	2 091 719
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-38 731
Overført til kapitalkostnader	-2 052 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 631 700

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 388.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 839
SUM KONSULENTHONORAR	-4 839

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 427
Drift/vedlikehold elektro	-66 401
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 010
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 245
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 874
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-219 694

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-228 704
Renovasjonsavgift	-308 283
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-536 987

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 693
Telefon-/kontormaskiner	-13 439
Lyspærer og sikringer	-5 868
Vaktmestertjenester	-60 974
Vakthold	-57 827
Renhold ved firmaer	-208 075
Gressklipping	-24 838
Andre fremmede tjenester	-147
Trykksaker	-1 183
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-510
Telefon, annet	-12 079
Porto	-2 747
Bank- og kortgebyr	-2 995
Velferdskostnader	-9 516
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-411 391

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	403
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 770
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 012
Andre renteinntekter	40
SUM FINANSINNTEKTER	6 225

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-946 153
Renter på leverandørgjeld	-137
Andre rentekostnader	-88
SUM FINANSKOSTNADER	-946 378

NOTE: 12**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: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	4 428
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 428

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	597 801
Egenkapital fra IN tidligere	19 795 800
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-1 788 070
SUM ANNEN EGENKAPITAL	18 605 531

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	658 662
Nedbetalt i år	200 615
	-5 140 725

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.20 var 1,78 %, løpetid 25 år

Opprinnelig 2008	-62 011 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 594 298
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 218 838
Nedbetalt tidligere, IN	19 795 800
Nedbetalt i år, IN	0
	-38 402 264

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-43 542 989**

Lånet er et annuitetslån.

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

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:



A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Vanessa Engseth Rogne Vestaveien 9 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Stian Lundgren Søster Mathildes Gate 21

Morten K Mikalsen Søster Mathildes Gate 21

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mia Kristoffersen Søster Mathildes Gate 21

Styret for Smart Apart 2 Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Se borettslagets hjemmeside på www.smartapar2.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesteren i Lørenskog AS pr. 010421. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å betale for tjenester selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget disponerer ingen garasje- eller parkeringsplasser.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via styret (styrepostkassen eller e-post).

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3 og 30.9** på borettslagets felleislån. 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 Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Smart Apart 2 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Fasaderehabilitering - høyhuset
2011 - 2012	Utskifting låssystem