



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 29.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 099 779	3 684 688
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 099 779</b>	<b>3 684 688</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		3 002 670	1 776 402
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 116 770</b>	<b>1 886 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>983 009</b>	<b>1 798 186</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 821	6 225
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 821</b>	<b>6 225</b>
Annen finanskostnad		763 343	946 378
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>763 343</b>	<b>946 378</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-761 522</b>	<b>-940 153</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>221 487</b>	<b>858 033</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>221 487</b>	<b>858 033</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>221 487</b>	<b>858 033</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>221 487</b>	<b>858 033</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		221 487	858 033
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>221 487</b>	<b>858 033</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		78 218 238	78 184 254
Sum varige driftsmidler		78 218 238	78 184 254
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 218 238	78 184 254
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		97 666	91 925
Sum fordringer		97 666	91 925
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		666 202	902 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		666 202	902 379
Sum omløpsmidler		763 868	994 304
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 982 106</b>	<b>79 178 558</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 827 018	18 605 531
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 827 018</b>	<b>18 605 531</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 127 018</b>	<b>18 905 531</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 127 378	43 542 989
Øvrig langsiktig gjeld		16 135 225	16 135 225
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 262 603</b>	<b>59 678 214</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 262 603</b>	<b>59 678 214</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		505 255	502 444
Leverandørgjeld		32 379	30 212
Annen kortsiktig gjeld		54 851	62 157
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>592 485</b>	<b>594 813</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 855 088</b>	<b>60 273 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 982 106</b>	<b>79 178 558</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256864

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 29.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 990 500 843  
SMART APART 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 099 779	3 684 688
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 099 779</b>	<b>3 684 688</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		3 002 670	1 776 402
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 116 770</b>	<b>1 886 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>983 009</b>	<b>1 798 186</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 821	6 225
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 821</b>	<b>6 225</b>
Annen finanskostnad		763 343	946 378
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>763 343</b>	<b>946 378</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-761 522</b>	<b>-940 153</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		221 487	858 033
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		221 487	858 033
<b>Årsresultat</b>		<b>221 487</b>	<b>858 033</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>221 487</b>	<b>858 033</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		221 487	858 033
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>221 487</b>	<b>858 033</b>



Organisasjonsnr: 990 500 843  
SMART APART 2 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

78 218 238

78 184 254

Sum varige driftsmidler

78 218 238

78 184 254

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

78 218 238

78 184 254

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

97 666

91 925

Sum fordringer

97 666

91 925

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

666 202

902 379

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

666 202

902 379

Sum omløpsmidler

763 868

994 304

SUM EIENDELER

78 982 106

79 178 558

### 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

18 827 018

18 605 531



Sum opptjent egenkapital	18 827 018	18 605 531
Sum egenkapital	19 127 018	18 905 531
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	43 127 378	43 542 989
Øvrig langsiktig gjeld	16 135 225	16 135 225
Sum annen langsiktig gjeld	59 262 603	59 678 214
Sum langsiktig gjeld	59 262 603	59 678 214
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	505 255	502 444
Leverandørgjeld	32 379	30 212
Annen kortsiktig gjeld	54 851	62 157
Sum kortsiktig gjeld	592 485	594 813
Sum gjeld	59 855 088	60 273 027
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>78 982 106</b>	<b>79 178 558</b>



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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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	Vestaveien 9 C
Varamedlem	Mia Kristoffersen	Søster Mathildes Gate 21

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### 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 (borett), 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. 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.

- Dyrehold:** Styret vil jobbe for at alle med dyr følger vedtektene slik de er vedtatt etter noen tilfeller med gjentakende lufting av hund ved inngangspartiene.
- Serviceavtaler:** Det er avholdt mange befaringer med diverse leverandører i forhold til nye avtaler og vedlikehold av eksisterende.
- 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. **Tvist om avgifter:** Det har blitt brukt endel ressurser på å løse en tvist med vp3 borettslag om utgifter til renovasjon som de har lagt ut på vår vegne. Det endte med et forlik der begge parter var enige om at man kunne legge denne saken bak oss.
11. **Planer for 2022:** Styret har for 2022 satt opp at vi skal holde en nøktern linje pga økte utgifter til kommunen og justering av felleskostnader må skje rolig og gradvis. Fortsette planlegging av oppussing av fellesområder ute i bakgården med naboblokkene. Forsikringsavtaler skal vurderes mot nye tilbud og eksisterende avtaler med servicetilbydere vil også vurderes.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 099 779,-.

Avvik mot budsjett skyldes endring av kapitalkostnadene.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 116 770,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes tilbakebetaling av kommunale avgifter (renovasjonsavgift) til Vestparken 3 Brl.

### Resultat

Årets resultat på kr 221 847,- 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 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 171 383,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

#### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smart Apart 2 Borettslag.

#### Lån

Smart Apart 2 Borettslag har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 2022.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Smart Apart 2 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 53CUI-Z8ON4-ZD2TL-3W5TW-6E3CW-G4JRM



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>399 491</b>	<b>1 001 107</b>	<b>399 491</b>	<b>171 383</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		221 487	858 033	1 335 500	1 592 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	6 120 053	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-6 535 664	-1 419 453	-1 519 000	-1 509 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-33 984	-40 196	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-228 108</b>	<b>-601 616</b>	<b>-183 500</b>	<b>83 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>171 383</b>	<b>399 491</b>	<b>215 991</b>	<b>254 383</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		763 868	994 304		
Kortsiktig gjeld		-592 485	-594 813		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>171 383</b>	<b>399 491</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 978 539	2 052 988	1 990 056	1 971 432
Innkrevde felleskostnader	2	2 121 240	1 631 700	2 120 944	2 418 568
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 099 779</b>	<b>3 684 688</b>	<b>4 111 000</b>	<b>4 390 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-10 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 721	-9 388	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-83 153	-80 850	-82 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-46 762	-4 839	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-240 928	-219 694	-260 000	-180 000
Forsikringer		-143 253	-134 433	-138 000	-149 000
Kommunale avgifter	8	-1 705 798	-536 987	-563 000	-685 000
Kostnader sameie	19	-113 742	-107 452	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-47 472	-37 300	-55 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 551	-234 067	-240 000	-255 000
Andre driftskostnader	9	-359 291	-411 391	-385 500	-403 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 116 770</b>	<b>-1 886 502</b>	<b>-2 001 500</b>	<b>-2 087 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>983 009</b>	<b>1 798 186</b>	<b>2 109 500</b>	<b>2 303 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>983 009</b>	<b>1 798 186</b>	<b>2 109 500</b>	<b>2 303 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 821	6 225	0	0
Finanskostnader	11	-763 343	-946 378	-774 000	-711 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-761 522</b>	<b>-940 153</b>	<b>-774 000</b>	<b>-711 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>221 487</b>	<b>858 033</b>	<b>1 335 500</b>	<b>1 592 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		221 487	858 033		



8

Smart Apart 2 Borettslag

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	73 346 425	73 346 425
Tomt		4 800 000	4 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	71 813	37 829
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>78 218 238</b>	<b>78 184 254</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		883	3 089
Forskuddsbetalte kostnader		82 655	84 408
Andre kortsiktige fordringer	13	14 128	4 428
Driftskonto OBOS-banken		661 978	498 507
Sparekonto OBOS-banken		4 224	403 872
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>763 868</b>	<b>994 304</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 982 106</b>	<b>79 178 558</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	14	18 827 018	18 605 531
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 127 018</b>	<b>18 905 531</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	43 127 378	43 542 989
Borettsinnskudd	16	16 135 225	16 135 225
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>59 262 603</b>	<b>59 678 214</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 671	52 378
Leverandørgjeld		32 379	30 212
Påløpte renter		173 582	175 670
Påløpte avdrag		331 673	326 774
Annen kortsiktig gjeld	17	8 180	9 779
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>592 485</b>	<b>594 813</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 982 106</b>	<b>79 178 558</b>
Pantstillelse	18	84 267 425	84 146 425
Garantiansvar	19	86 794	64 500



Lørenskog, 21.03.2022  
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.

### 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.

### SKATTETREKKSkonto

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 inntektsføres 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	2 121 240
Kapitalkostnader på IN-lån	1 978 347
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	192
Overført til kapitalkostnader	-1 978 539
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 121 240</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 721.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 137
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-46 762</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 570
Drift/vedlikehold elektro	-78 967
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 389
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 535
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 467
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-240 928</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-362 041
Renovasjonsavgift, Lørenskog Kommune 01.07.21-31.12.21	-148 942
Renovasjonsavgift, s.5836 Vestparken 3 Borettslag 01.01.21-30.06.21	-145 209
Renovasjonsavgift, advokatfirma Halvorsen & co	-1 049 606
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 705 798</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 563
Verktøy og redskaper	-5 751
Driftsmateriell	-495
Lyspærer og sikringer	-4 124
Vaktmestertjenester	-88 569
Vakthold	-52 350
Renhold ved firmaer	-198 814
Domeneshop, SMS styrerommet og Vibbo	-1 101
Trykksaker	-885
Andre kontorkostnader	-517
Porto	-2 131
Bankgebyr	-2 990
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-359 291</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	352
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 439
Andre renteinntekter	30
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 821</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-54 181
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-665 050
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 112
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-763 343</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	73 346 425
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>73 346 425</b>

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	14 128
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 128</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 435 214
Egenkapital fra IN tidligere	19 795 800
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 403 996
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>18 827 018</b>

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	859 277
Nedbetalt i år	5 140 725
	0

## OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-6 120 053
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	81 450
	-6 038 603

## OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-62 011 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 813 136
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 313 489
Nedbetalt tidligere, IN	19 795 800
Nedbetalt i år, IN	0
	-37 088 775

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-43 127 378</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-16 135 225
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-16 135 225</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-8 180
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 180</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 135 225
Pantelån	43 127 378
Påløpte avdrag	331 673
Beregnete IN-forpliktelser	17 391 804
<b>TOTALT</b>	<b>76 986 080</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 346 425
Tomt	4 800 000
<b>TOTALT</b>	<b>78 146 425</b>

**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 86 794.

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

### Styret

Se borettslagets hjemmeside på [www.smartapar2.no](http://www.smartapar2.no) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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](mailto: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 slokkeutstyr 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 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.

## **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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2016	Fasaderehabilitering - høyhuset
2011 - 2012	Utskifting låssystem