



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 655 306	8 635 640
Sum inntekter		7 655 306	8 635 640
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 748 663	3 399 070
Sum kostnader		2 862 763	3 513 170
Driftsresultat		4 792 543	5 122 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 122	8 701
Sum finansinntekter		6 122	8 701
Annen finanskostnad		2 134 625	1 912 837
Sum finanskostnader		2 134 625	1 912 837
Netto finans		-2 128 503	-1 904 136
Resultat før skattekostnad		2 664 040	3 218 334
Årsresultat		2 664 040	3 218 334
Totalresultat		2 664 040	3 218 334
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 664 040	3 218 334
Sum overføringer og disponeringer		2 664 040	3 218 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 218 334	78 236 892
Sum varige driftsmidler		78 218 334	78 236 892
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 218 334	78 236 892
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 189	1 356
Andre fordringer		145 564	131 823
Sum fordringer		164 753	133 179
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		183 754	978 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 754	978 599
Sum omløpsmidler		348 507	1 111 778
SUM EIENDELER		78 566 841	79 348 670

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 190 625	23 526 585
Sum opptjent egenkapital		26 190 625	23 526 585
Sum egenkapital		26 490 625	23 826 585
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 710 484	38 866 928
Øvrig langsiktig gjeld		16 135 225	16 135 225
Sum annen langsiktig gjeld		51 845 709	55 002 153
Sum langsiktig gjeld		51 845 709	55 002 153
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 122	266 362
Leverandørgjeld		59 453	209 384
Annen kortsiktig gjeld		159 932	44 186
Sum kortsiktig gjeld		230 507	519 932
Sum gjeld		52 076 216	55 522 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 566 841	79 348 670



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 395382

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 990 500 843
SMART APART 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 655 306	8 635 640
Sum inntekter		7 655 306	8 635 640
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 748 663	3 399 070
Sum kostnader		2 862 763	3 513 170
Driftsresultat		4 792 543	5 122 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 122	8 701
Sum finansinntekter		6 122	8 701
Annen finanskostnad		2 134 625	1 912 837
Sum finanskostnader		2 134 625	1 912 837
Netto finans		-2 128 503	-1 904 136
Resultat før skattekostnad		2 664 040	3 218 334
Årsresultat		2 664 040	3 218 334
Totalresultat		2 664 040	3 218 334
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 664 040	3 218 334
Sum overføringer og disponeringer		2 664 040	3 218 334



Organisasjonsnr: 990 500 843
SMART APART 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		78 218 334	78 236 892
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 218 334	78 236 892
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 189	1 356
Andre fordringer		145 564	131 823
Sum fordringer		164 753	133 179
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 754	978 599
Sum omløpsmidler		348 507	1 111 778
SUM EIENDELER		78 566 841	79 348 670
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	26 190 625	23 526 585
Sum opptjent egenkapital	26 190 625	23 526 585
Sum egenkapital	26 490 625	23 826 585
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	35 710 484	38 866 928
Øvrig langsiktig gjeld	16 135 225	16 135 225
Sum annen langsiktig gjeld	51 845 709	55 002 153
Sum langsiktig gjeld	51 845 709	55 002 153
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 122	266 362
Leverandørgjeld	59 453	209 384
Annen kortsiktig gjeld	159 932	44 186
Sum kortsiktig gjeld	230 507	519 932
Sum gjeld	52 076 216	55 522 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	78 566 841	79 348 670



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



Årsmøte 2025

Innkalling

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. 09:30.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS foreslås

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Cathrine Blomsø er valgt.

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 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5759 Smart Apart 2 Borettslag.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 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thi Hong Yen Nguyen
Stiller til gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tony-André Monkvik
Stiller til gjenvalg



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024 – 2025:

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 gjentakende 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 episodersom 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. Bistand ved vannlekkasje og andre forsikringssaker for flere andelseiere i perioden.

10. Utbedring av tak/overbygg i nr:19: Dette ble påbegynt i 2024 med bytte av hele taket over en balkong. I 2025 vil det gjenopptas med vask av de øvrige i 4.etasje og grunning ved behov.

11. Planer for 2025: Styret har for 2025 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.



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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		591 846	353 846
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 664 040	3 218 334
Økning annen langsiktig gjeld		0	7 297 161
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-923 128	-6 853 077
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 233 316	-3 428 251
Økning egenkapital i fellesanlegg		18 558	3 833
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-473 846	238 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		118 000	591 846
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		348 507	1 111 778
Kortsiktig gjeld		-230 507	-519 932
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		118 000	591 846



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 548 508	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 872 764	5 207 373	5 395 000	5 843 000
Andre inntekter	3	718	16	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 421 990	5 207 389	5 395 000	5 843 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 323	-10 428	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 590	-89 003	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-6 607	-4 662	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-648 999	-1 422 021	-301 000	-307 000
Forsikringer		-192 442	-185 358	-202 000	-236 000
Kommunale avgifter	9	-791 804	-748 063	-900 000	-950 000
Kostnader sameie	14	-197 138	-151 703	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-42 293	-35 964	-58 000	-58 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 789	-335 810	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	10	-408 679	-416 059	-438 500	-454 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 862 763	-3 513 170	-2 626 500	-2 751 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		2 559 227	1 694 219	2 768 500	3 092 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 233 316	3 428 251	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 792 543	5 122 470	2 768 500	3 092 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 122	8 701	0	0
Finanskostnader	12	-2 134 625	-1 912 837	-2 135 000	-2 009 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 128 503	-1 904 136	-2 135 000	-2 009 000
ÅRSRESULTAT		2 664 040	3 218 334	633 500	1 083 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 664 040	3 218 334		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 346 425	73 346 425
Tomt		4 800 000	4 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	71 909	90 467
SUM ANLEGGSMIDLER		78 218 334	78 236 892
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 189	1 356
Forskuddsbetalte kostnader		136 733	108 538
Andre kortsiktige fordringer	15	8 831	23 285
Driftskonto OBOS-banken		179 222	974 225
Sparekonto OBOS-banken		4 532	4 374
SUM OMLØPSMIDLER		348 507	1 111 778
SUM EIENDELER		78 566 841	79 348 670
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	16	26 190 625	23 526 585
SUM EGENKAPITAL		26 490 625	23 826 585
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	35 710 484	38 866 928
Borettsinnskudd	18	16 135 225	16 135 225
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 845 709	55 002 153
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 074	44 186
Leverandørgjeld		59 453	209 384
Påløpte renter		11 122	189 467
Påløpte avdrag		0	76 895
Annen kortsiktig gjeld	19	63 858	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		230 507	519 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 566 841	79 348 670
Pantstillelse	20	85 446 425	85 446 425
Garantiansvar	14	76 855	66 292

Lørenskog, 18.03.2025
Styret i Smart Apart 2 Borettslag

Stian Lundgren

Thi Hong Yen Nguyen

Morten K Mikalsen



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 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	2 872 764
Kapitalkostnader på IN-lån	2 520 543
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 965
Overført til kapitalkostnader	-2 548 508
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 872 764

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	2
Nøkler	716
SUM ANDRE INNTEKTER	718

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 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 607
SUM KONSULENTHONORAR	-6 607

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 516
Drift/vedlikehold VVS	-45 818
Drift/vedlikehold elektro	-34 410
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 416
Drift/vedlikehold heisanlegg	-394 641
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 198
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-648 999

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-452 647
Renovasjonsavgift	-339 158
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-791 804

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 703
Annen leiekostnad	-15 436
Annet driftsmateriale	-26 557
Vaktmestertjenester	-101 990
Renhold ved firmaer	-227 439
Andre fremmede tjenester	-14 004
Trykksaker	-41
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-450
Bank- og kortgebyr	-2 977
Øreavrunding	-3
Tap på fordringer,	-26
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-408 679

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	158
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 239
Andre renteinntekter	625
SUM FINANSINNEKTER	6 122

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-411 267
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-1 723 358
SUM FINANSKOSTNADER	-2 134 625

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**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 76 855.

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.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	8 831
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 831

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 312 455
Egenkapital fra IN tidligere	23 224 051
Egenkapital fra IN 2024	2 233 316
Reduksjon EK fra IN	-5 579 197
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 190 625

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-7 297 161
Nedbetalt tidligere	31 451
Nedbetalt i år	97 978
	-7 167 732
OBOS Boligkreditt, lån 2	
Renter 31.12.23: 5,55 %, løpetid 37 år	
Opprinnelig 2007	-62 011 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 185 931
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	825 150
Nedbetalt tidligere, IN	23 224 051
Nedbetalt i år, IN	2 233 316
	-28 542 752
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-35 710 484

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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



NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Dobbeltfakturert: 50 % av Securitas Q1 og Q2, må krediteres i 2025	-39 784
Viderefakturering: 50 % av Securitas periode Q1 2025	-2 857
Viderefakturering: 50 % av Telia periode Q1 2025	-21 218
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-63 858

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 135 225
Pantelån	35 710 484
Beregnete IN-forpliktelser	19 878 170
TOTALT	71 723 879

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SMART APART 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: TALAP-MQAGT-8PVU2-M8D43-2VJH-ATCQP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-19 13:54:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7ALAP-MQ4GT-8PVU2-M8D43-2VJTH-ATCQP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller vårt Borettslag.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.25

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 foreslås</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Cathrine Blomsø er valgt.</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

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Thi Hong Yen Nguyen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Tony-André 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.