



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 684 071	4 099 779
Sum inntekter		4 684 071	4 099 779
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 974 333	3 002 670
Sum kostnader		2 088 433	3 116 770
Driftsresultat		2 595 638	983 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 740	1 821
Sum finansinntekter		3 740	1 821
Annen finanskostnad		1 118 145	763 343
Sum finanskostnader		1 118 145	763 343
Netto finans		-1 114 405	-761 522
Ordinært resultat før skattekostnad		1 481 232	221 487
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 481 232	221 487
Årsresultat		1 481 232	221 487
Totalresultat		1 481 232	221 487
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 481 232	221 487
Sum overføringer og disponeringer		1 481 232	221 487



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 240 725	78 218 238
Sum varige driftsmidler		78 240 725	78 218 238
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 240 725	78 218 238
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		103 098	97 666
Sum fordringer		103 098	97 666
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		555 896	666 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		555 896	666 202
Sum omløpsmidler		658 994	763 868
SUM EIENDELER		78 899 719	78 982 106

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 308 251	18 827 018
Sum opptjent egenkapital		20 308 251	18 827 018
Sum egenkapital		20 608 251	19 127 018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 851 095	43 127 378
Øvrig langsiktig gjeld		16 135 225	16 135 225
Sum annen langsiktig gjeld		57 986 320	59 262 603
Sum langsiktig gjeld		57 986 320	59 262 603
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 999	505 255
Leverandørgjeld		47 692	32 379
Annen kortsiktig gjeld		211 457	54 851
Sum kortsiktig gjeld		305 148	592 485
Sum gjeld		58 291 468	59 855 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 899 719	78 982 106



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393898

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 990 500 843
SMART APART 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 684 071	4 099 779
Sum inntekter		4 684 071	4 099 779
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 974 333	3 002 670
Sum kostnader		2 088 433	3 116 770
Driftsresultat		2 595 638	983 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 740	1 821
Sum finansinntekter		3 740	1 821
Annen finanskostnad		1 118 145	763 343
Sum finanskostnader		1 118 145	763 343
Netto finans		-1 114 405	-761 522
Ordinært resultat før skattekostnad		1 481 232	221 487
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 481 232	221 487
Årsresultat		1 481 232	221 487
Totalresultat		1 481 232	221 487
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 481 232	221 487
Sum overføringer og disponeringer		1 481 232	221 487



Organisasjonsnr: 990 500 843
SMART APART 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

78 240 725 78 218 238

Sum varige driftsmidler

78 240 725 78 218 238

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

78 240 725 78 218 238

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

103 098 97 666

Sum fordringer

103 098 97 666

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

555 896 666 202

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

555 896 666 202

Sum omløpsmidler

658 994 763 868

SUM EIENDELER

78 899 719 78 982 106

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

20 308 251 18 827 018



Sum opptjent egenkapital	20 308 251	18 827 018
Sum egenkapital	20 608 251	19 127 018
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 851 095	43 127 378
Øvrig langsiktig gjeld	16 135 225	16 135 225
Sum annen langsiktig gjeld	57 986 320	59 262 603
Sum langsiktig gjeld	57 986 320	59 262 603
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	45 999	505 255
Leverandørgjeld	47 692	32 379
Annen kortsiktig gjeld	211 457	54 851
Sum kortsiktig gjeld	305 148	592 485
Sum gjeld	58 291 468	59 855 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	78 899 719	78 982 106



Organisasjonsnr: 990 500 843
SMART APART 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Smart Apart 2 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 5. mai 2023

Selskapsnummer: 5759





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 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5759>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Smart Apart 2 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Cathrine Lundgren 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5759 Smart Apart 2 Årsrapport.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 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

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mia Kristoffersen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post smartapart2@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Smart Apart 2 Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

101 155 159

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

Smart Apart 2 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak Andre inntekter. Dette er viderefakturering av kostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkning på lån.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for vann, avløp og renovasjon. Vann øker med 25,85 %, avløp øker med 23,64 % og renovasjon øker med 4,43%.

For ytterligere informasjon om priser, se

<https://www.lorenskog.kommune.no/aktuelt/okning-i-kommunale-arsgebyr-2023.137415.aspx>

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnr: EV138-4W4K-OF17N-#ID2N-T8ENU-SXVX



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		171 383	399 491	171 383	353 846
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 481 232	221 487	1 592 000	887 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	6 120 053	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 276 283	-6 535 664	-1 509 000	-1 224 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-22 487	-33 984	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		182 462	-228 108	83 000	-337 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		353 846	171 383	254 383	16 846

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		658 994	763 868
Kortsiktig gjeld		-305 148	-592 485
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		353 846	171 383



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 082 681	1 978 539	1 971 432	2 386 236
Innkrevde felleskostnader	2	2 418 240	2 121 240	2 418 568	2 659 764
Andre inntekter	3	183 150	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 684 071	4 099 779	4 390 000	5 046 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 838	-9 721	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 565	-83 153	-87 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-8 750	-46 762	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-280 691	-240 928	-180 000	-190 000
Forsikringer		-168 602	-143 253	-149 000	-209 000
Kommunale avgifter	9	-625 195	-1 705 798	-685 000	-690 000
Kostnader sameie	20	-125 218	-113 742	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-52 028	-47 472	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-270 811	-252 551	-255 000	-285 000
Andre driftskostnader	10	-348 636	-359 291	-403 000	-403 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 088 433	-3 116 770	-2 087 000	-2 198 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 595 638	983 009	2 303 000	2 848 000
DRIFTSRESULTAT		2 595 638	983 009	2 303 000	2 848 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 740	1 821	0	0
Finanskostnader	12	-1 118 145	-763 343	-711 000	-1 961 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 114 405	-761 522	-711 000	-1 961 000
ÅRSRESULTAT		1 481 232	221 487	1 592 000	887 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 481 232	221 487		



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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 346 425	73 346 425
Tomt		4 800 000	4 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	94 300	71 813
SUM ANLEGGSMIDLER		78 240 725	78 218 238
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 005	883
Forskuddsbetalte kostnader		96 236	82 655
Andre kortsiktige fordringer	14	2 857	14 128
Driftskonto OBOS-banken		551 637	661 978
Sparekonto OBOS-banken		4 259	4 224
SUM OMLØPSMIDLER		658 994	763 868
SUM EIENDELER		78 899 719	78 982 106
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	15	20 308 251	18 827 018
SUM EGENKAPITAL		20 608 251	19 127 018
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	41 851 095	43 127 378
Borettsinnskudd	17	16 135 225	16 135 225
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 986 320	59 262 603
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 531	46 671
Leverandørgjeld		47 692	32 379
Påløpte renter		45 999	173 582
Påløpte avdrag		0	331 673
Annen kortsiktig gjeld	18	162 926	8 180
SUM KORTSIKTIG GJELD		305 148	592 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 899 719	78 982 106
Pantstillelse	19	84 267 425	84 267 425
Garantiansvar	20	32 461	86 794



Lørenskog, 16.03.2023
Styret i Smart Apart 2 Borettslag

Stian Lundgren /s/

Morten K Mikalsen /s/ Thi Hong Yen Nguyen /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.

SKATTETREKSKONTO

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	2 418 240
Kapitalkostnader på IN-lån	2 118 668
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-35 987
Overført til kapitalkostnader	-2 082 681
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 418 240

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning, IF	23 775
Fakturering for kjøkkenvifter	159 375
SUM ANDRE INNTEKTER	183 150

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 838.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	-8 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 991
Drift/vedlikehold elektro	-5 206
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 931
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-174 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-280 691

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-327 310
Renovasjonsavgift	-297 885
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-625 195

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 672
Driftsmateriell	-660
Vaktmestertjenester	-97 500
Vakthold	-44 646
Renhold ved firmaer	-191 486
Snørydding	-2 200
Andre fremmede tjenester	-1 215
Trykksaker	-1 104
Porto	-1 180
Bank- og kortgebyr	-2 973
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-348 636

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 268
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 428
Andre renteinntekter	9
SUM FINANSINTEKTER	3 740

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-961 707
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-127 884
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 554
SUM FINANSKOSTNADER	-1 118 145

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	73 346 425
SUM BYGNINGER	73 346 425

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

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

5837 Vest Garasjesameie 2 Lørenskog Sentrum, andel Teliafaktura	2 857
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 857

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 442 098
Egenkapital fra IN tidligere	19 795 800
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-2 929 647
SUM ANNEN EGENKAPITAL	20 308 251

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-6 120 053	
Nedbetalt tidligere	81 450	
Nedbetalt i år	155 309	
		-5 883 294

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2008	-62 011 200	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 126 625	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 120 974	
Nedbetalt tidligere, IN	19 795 800	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-35 967 801

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-41 851 095
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-16 135 225
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-16 135 225
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-162 926
------------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-162 926
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 135 225
Pantelån	41 851 095
Beregnete IN-forpliktelser	16 866 153
TOTALT	74 852 473

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 20**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 32 461.

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

STYRETS ARBEID 2022 – 2023:

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 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/innflyttere foretas fortløpende, og styret hjelper til med praktiske gjøremål/problemstillinger. Bestilling av postskilt 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. **IN-lån avdrag:** Styret har brukt litt tid på å få IN-lånets avdragsordning til å gjelde månedlig avdrag mot tidligere halvårlig som lagde litt problemer if.a. behov for justeringer i etterkant og balansering av budsjett. Dette ble da gjort om til månedlig pr.01.01.2023.
10. **Planer for 2023:** Styret har for 2023 satt opp at vi skal holde en nøktern linje pga fortsatt stor økning i 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.

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld



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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Fasaderehabilitering - høyhuset
2011 - 2012	Utskifting låssystem



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 2.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.23

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>Rådgiver i OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Cathrine Lundgren 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Thi Hong Yen Nguyen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Mia Kristoffersen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.