



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 907 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA 102 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 773 570	1 670 406
Sum inntekter		1 773 570	1 670 406
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	57 050
Annen driftskostnad		1 227 292	1 264 023
Sum kostnader		1 290 047	1 321 073
Driftsresultat		483 523	349 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 640	1 968
Sum finansinntekter		6 640	1 968
Annen finanskostnad		303 855	186 737
Sum finanskostnader		303 855	186 737
Netto finans		-297 215	-184 769
Resultat før skattekostnad		186 308	164 565
Årsresultat		186 308	164 565
Totalresultat		186 308	164 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 308	164 565
Sum overføringer og disponeringer		186 308	164 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 533 757	7 533 757
Sum varige driftsmidler		7 533 757	7 533 757
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 088	30 168
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	30 168
Sum anleggsmidler		7 576 846	7 563 926
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 975	9 975
Andre fordringer		94 744	84 773
Sum fordringer		104 720	94 748
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		440 012	442 799
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		440 012	442 799
Sum omløpsmidler		544 732	537 547
SUM EIENDELER		8 121 577	8 101 472



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 047 119	1 860 811
Sum opptjent egenkapital		2 047 119	1 860 811
Sum egenkapital		2 049 919	1 863 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 732 660	5 951 730
Øvrig langsiktig gjeld		174 026	162 018
Sum annen langsiktig gjeld		5 906 686	6 113 748
Sum langsiktig gjeld		5 906 686	6 113 748
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 195	1 435
Leverandørgjeld		70 629	25 747
Annen kortsiktig gjeld		47 148	96 931
Sum kortsiktig gjeld		164 972	124 114
Sum gjeld		6 071 658	6 237 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 121 577	8 101 472



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384657

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 907 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA 102 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 964 907 420
TORGGATA 102 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 773 570	1 670 406
Sum inntekter		1 773 570	1 670 406
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	57 050
Annen driftskostnad		1 227 292	1 264 023
Sum kostnader		1 290 047	1 321 073
Driftsresultat		483 523	349 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 640	1 968
Sum finansinntekter		6 640	1 968
Annen finanskostnad		303 855	186 737
Sum finanskostnader		303 855	186 737
Netto finans		-297 215	-184 769
Resultat før skattekostnad		186 308	164 565
Årsresultat		186 308	164 565
Totalresultat		186 308	164 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 308	164 565
Sum overføringer og disponeringer		186 308	164 565



Organisasjonsnr: 964 907 420
TORGGATA 102 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		7 533 757	7 533 757
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	30 168
Sum anleggsmidler		7 576 846	7 563 926
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		9 975	9 975
Sum fordringer		94 744	84 773
Sum fordringer		104 720	94 748
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		440 012	442 799
Sum omløpsmidler		440 012	442 799
Sum omløpsmidler		544 732	537 547
SUM EIENDELER		8 121 577	8 101 472
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 047 119	1 860 811
Sum opptjent egenkapital	2 047 119	1 860 811
Sum egenkapital	2 049 919	1 863 611
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 732 660	5 951 730
Øvrig langsiktig gjeld	174 026	162 018
Sum annen langsiktig gjeld	5 906 686	6 113 748
Sum langsiktig gjeld	5 906 686	6 113 748
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 195	1 435
Leverandørgjeld	70 629	25 747
Annen kortsiktig gjeld	47 148	96 931
Sum kortsiktig gjeld	164 972	124 114
Sum gjeld	6 071 658	6 237 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 121 577	8 101 472



Organisasjonsnr: 964 907 420
TORGGATA 102 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4834

Torggata 102 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Torggata 102 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.

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Hamar bibliotek.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Torggata 102 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Oda Marie Nordby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Oda Marie Nordby foreslått. Protokollvitne velges i møtet



Sak 4

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 5

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. Legges som vedlegg i styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Nilsen	Torggata 102 B
Styremedlem	Kari Anne Langrusten Blybakken	Torggata 102
Styremedlem	Heidi Kristiane Nordhagen	Torggata 102 A
Varamedlem	Marielle Grønning	Torggata 102

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Thomas Nilsen		Torggata 102 B
Varadelegert		
Kari Anne Langrusten Blybakken		Torggata 102

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Torggata 102 Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Torggata 102 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 964907420, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 149

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det har blitt avholdt ett protokollført styremøter siden forrige generalforsamling, i tillegg til et budsjettmøte og et regnskapsmøte med OBOS. Protokollene fra styremøtene er lagret på styrerommet.no.

Vedlikehold og annen aktivitet siden forrige generalforsamling:

Sommeren 2023: reparasjon av felles vaskemaskin i kjelleren

Høsten 2023: Borettslaget inngikk ny avtale med Telenor om TV- og bredbåndstjenester. Alle leiligheter fikk nye TV-bokser (T-We II), Wifi router II og 50 mbps bredbåndslinje. Avtalen inkluderer dessuten rabatterte priser til beboere som ønsker raskere bredbånd.

Høsten 2023: Vaktmester gjennomførte runde med sjekk av brannslukkingsapparater i leilighetene. Alle leiligheter fikk et nytt batteri til røykvarsler.

Vinteren 2024 ble hoveddøren til leilighet 10201 byttet ut. (Leiligheten med egen inngang rett innenfor porten til bakgården.)

Annet styrearbeid i perioden:

Fakturabehandling, oppfølging av henvendelser fra beboere, gressklipping og vedlikehold av plen, snømåking/strøing, bestilling av containere til avfall vår og høst.

I mai 2023 arrangerte styret dugnad.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

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 2024

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

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Kr 162 500 i eiendomsskatt, estimert økning på 5 % fra fjoråret. Faktisk kostnad for eiendomsskatten ble noe høyere, skatteseddel 2024 viser kr 166 255.

Kr 203 000 i vann- og avløpsavgift, estimert økning på 15 % fra fjoråret.

Kr 141 500 i renovasjonsavgift, estimert økning på 10 % fra fjoråret.

Kr 507 000 totalt i kommunale avgifter for driftsåret 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torggata 102 Borettslag.

Lån

Torggata 102 Borettslag har lån i OBOS-banken. Annuitetslån med flytende rente og månedlig forfall. Forventes nedbetalt i år 2040. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6 % på forretningsførsel.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Torggata 102 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 102 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

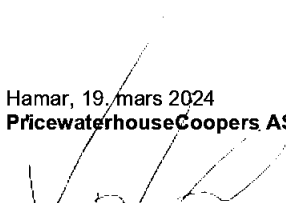
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Legges som vedlegg i styreverrommet.pdf



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>.

Hamar, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



TORGGATA 102 BORETTSLAG ORG.NR. 964 907 420, KUNDENR. 4834

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	413 433	510 365	413 433	379 760
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	186 308	164 565	177 050	211 745
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-219 070	-261 346	-240 000	-214 000
Innsk. øremerk. bankkto	-912	-150	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-33 674	-96 931	-62 950	-2 255
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	379 760	413 433	350 483	377 505

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	544 732	537 547
Kortsiktig gjeld	-164 972	-124 114
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	379 760	413 433



TORGGATA 102 BORETTSLAG ORG.NR. 964 907 420, KUNDENR. 4834

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 483 728	1 348 860	1 484 000	1 632 000
Andre inntekter	3	289 842	321 546	293 760	304 200
SUM DRIFTSINNEKTER		1 773 570	1 670 406	1 777 760	1 936 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 050	-7 050	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-7 839	-5 600	-7 800	-8 400
Forretningsførerhonorar		-89 015	-85 430	-89 700	-94 500
Konsulenthonorar	7	-22 760	-19 491	-20 000	-8 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	8	-43 672	-48 464	-50 000	-58 000
Forsikringer		-51 115	-47 514	-48 000	-50 000
Kommunale avgifter	9	-453 600	-428 285	-454 700	-507 000
Energi/fyring	10	-302 531	-351 989	-323 760	-324 200
TV-anlegg/bredbånd		-161 215	-144 646	-156 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-89 946	-127 004	-94 500	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 290 047	-1 321 073	-1 307 110	-1 388 455
DRIFTSRESULTAT		483 523	349 334	470 650	547 745
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 640	1 968	0	0
Finanskostnader	13	-303 855	-186 737	-293 600	-336 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-297 215	-184 769	-293 600	-336 000
ÅRSRESULTAT		186 308	164 565	177 050	211 745
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		186 308	164 565		



TORGGATA 102 BORETTSLAG
ORG.NR. 964 907 420, KUNDENR. 4834

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 134 857	7 134 857
Tomt		398 900	398 900
Miljøbankkonto, øremerket		43 088	30 168
SUM ANLEGGSMIDLER		7 576 846	7 563 926
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		9 975	9 975
Forskuddsbetalte kostnader		94 745	84 773
Driftskonto OBOS-banken		271 691	278 884
Sparekonto OBOS-banken		167 380	162 974
Innestående i andre banker		941	941
SUM OMLØPSMIDLER		544 732	537 547
SUM EIENDELER		8 121 577	8 101 472

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		2 047 119	1 860 811
SUM EGENKAPITAL		2 049 919	1 863 611

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 732 660	5 951 730
Borettsinnskudd	16	132 000	132 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	42 026	30 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 906 686	6 113 748

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		70 629	25 747
Påløpte renter		29 988	1 435
Påløpte avdrag		17 207	0
Energiavregning	18	47 148	41 381
Annen kortsiktig gjeld		0	55 550
SUM KORTSIKTIG GJELD		164 972	124 114

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 121 577	8 101 472
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	7 125 000	7 125 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 14.03.2024
Styret i Torggata 102 Borettslag

Thomas Nilsen /s/

Kari A. Langrusten Blybakken /s/

Heidi K. Nordhagen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 483 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 483 728

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tidligere flyttegebyr	513
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 10	289 329
SUM ANDRE INNTEKTER	289 842

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 839.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 760
SUM KONSULENTHONORAR	-22 760

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 537
Drift/vedlikehold elektro	-27 004
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 069
Drift/vedlikehold brannsikring	-919
Kostnader dugnader	-1 143
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-43 672

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-154 515
Vann- og avløpsavgift	-168 746
Renovasjonsavgift	-130 339
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-453 600

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-13 201
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr note 3	-289 329
SUM ENERGI / FYRING	-302 531

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 550
Vaktmestertjenester	-27 267
Renhold ved firmaer	-46 154
Andre fremmede tjenester	-595
Trykksaker	-36
Andre kontorkostnader	-4 279
Porto	-520
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-114
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-89 946

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 322
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 318
SUM FINANSINNTEKTER	6 640

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-303 855
SUM FINANSKOSTNADER	-303 855

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1956	2 925 404
Tilgang 2007	4 209 453
SUM BYGNINGER	7 134 857

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.1/bnr.149

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018	-7 124 468
Nedbetalt tidligere	1 172 738
Nedbetalt i år	219 070
	-5 732 660
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 732 660

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

Opprinnelig 1956	-132 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-132 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-42 026
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-42 026

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember	-177 450
SUM INNETEKTER	-177 450

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juni-desember	130 302
SUM KOSTNADER	130 302

SUM ENERGIAVREGNING	-47 148
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 000
Pantelån	5 732 660
Påløpte avdrag	17 207
TOTALT	5 881 867

Bygninger	7 134 857
Tomt	398 900
TOTALT	7 533 757



Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 5828874. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Nye porttelefoner	
2018	Rehabilitering av bakgården	Utført av Mathisen AS Belysning utført av Brumunddal Elektro Prosjektledelse: OBOS Prosjekt
2017	Installert nye målere	For fjernavlesing av radiatorer. Utført av Brunata. Kostnad 70.000,-
2017	Skiftet brannslukkere	
2013	Skiftet vinduer	Utført av Th. Johansen & Sønner AS. Prosjektledelse: OBOS Prosjekt.
2011	Taktekking	
2008	Oppussing trappeoppganger.	Maling og nye gulvbelegg. Utført av Løten Malerverksted AS. Prosjektledelse: Hamar og Omegn BBL.
2007	Nye rørgater vann/kloakk	Rørlegger Arvid Hanstad AS, Stange. Utskifting av vann- og avløpsledninger, samt vvs-arbeider i forbindelse med renovering av 22 bad. Prosjektledelse: Hamar og Omegn BBL



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 4834 Selskapsnavn: Torggata 102 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.