



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVGATEN 103 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 950134143

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 811 614	6 310 670
Sum inntekter		7 811 614	6 310 670
Kostnader			
Lønnskostnad		217 931	143 994
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 000	25 500
Annen driftskostnad		7 797 754	35 893 719
Sum kostnader		8 022 685	36 063 213
Driftsresultat		-211 071	-29 752 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 715	52 921
Sum finansinntekter		41 715	52 921
Annen finanskostnad		2 974 406	1 536 237
Sum finanskostnader		2 974 406	1 536 237
Netto finans		-2 932 691	-1 483 316
Resultat før skattekostnad		-3 143 762	-31 235 859
Årsresultat		-3 143 762	-31 235 859
Totalresultat		-3 143 762	-31 235 859
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 143 762	-31 235 859
Sum overføringer og disponeringer		-3 143 762	-31 235 859



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 352 568	32 352 568
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 470 294	6 477 294
Sum varige driftsmidler		38 822 861	38 829 861
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		165 271	129 126
Sum finansielle anleggsmidler		165 271	129 126
Sum anleggsmidler		38 988 132	38 958 987
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-716
Andre fordringer		177 754	192 836
Sum fordringer		177 754	192 120
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 826 495	2 013 302
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 826 495	2 013 302
Sum omløpsmidler		2 004 249	2 205 422
SUM EIENDELER		40 992 381	41 164 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300
Sum innskutt egenkapital		10 300	10 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 895 788	13 752 026
Sum opptjent egenkapital		-16 895 788	-13 752 026
Sum egenkapital		-16 885 488	-13 741 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 069 752	48 977 671
Øvrig langsiktig gjeld		957 782	925 338
Sum annen langsiktig gjeld		57 027 534	49 903 009
Sum langsiktig gjeld		57 027 534	49 903 009
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 330	14 961
Leverandørgjeld		290 011	4 744 379
Skyldige offentlige avgifter			5 331
Annen kortsiktig gjeld		544 995	238 455
Sum kortsiktig gjeld		850 336	5 003 126
Sum gjeld		57 877 870	54 906 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 992 381	41 164 409



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349772

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 950 134 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVGATEN 103 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 950 134 143
TORVGATEN 103 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 811 614	6 310 670
Sum inntekter		7 811 614	6 310 670
Kostnader			
Lønnskostnad		217 931	143 994
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 000	25 500
Annen driftskostnad		7 797 754	35 893 719
Sum kostnader		8 022 685	36 063 213
Driftsresultat		-211 071	-29 752 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 715	52 921
Sum finansinntekter		41 715	52 921
Annen finanskostnad		2 974 406	1 536 237
Sum finanskostnader		2 974 406	1 536 237
Netto finans		-2 932 691	-1 483 316
Resultat før skattekostnad		-3 143 762	-31 235 859
Årsresultat		-3 143 762	-31 235 859
Totalresultat		-3 143 762	-31 235 859
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 143 762	-31 235 859
Sum overføringer og disponeringer		-3 143 762	-31 235 859



Organisasjonsnr: 950 134 143
TORVGATEN 103 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

32 352 568

32 352 568

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

6 470 294

6 477 294

Sum varige driftsmidler

38 822 861

38 829 861

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

165 271

129 126

Sum finansielle

anleggsmidler

165 271

129 126

Sum anleggsmidler

38 988 132

38 958 987

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

-716

Andre fordringer

177 754

192 836

Sum fordringer

177 754

192 120

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 826 495

2 013 302

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 826 495

2 013 302

Sum omløpsmidler

2 004 249

2 205 422

SUM EIENDELER

40 992 381

41 164 409

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 300	10 300
Sum innskutt egenkapital	10 300	10 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	16 895 788	13 752 026
Sum opptjent egenkapital	-16 895 788	-13 752 026
Sum egenkapital	-16 885 488	-13 741 726
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 069 752	48 977 671
Øvrig langsiktig gjeld	957 782	925 338
Sum annen langsiktig gjeld	57 027 534	49 903 009
Sum langsiktig gjeld	57 027 534	49 903 009
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 330	14 961
Leverandørgjeld	290 011	4 744 379
Skyldige offentlige avgifter		5 331
Annen kortsiktig gjeld	544 995	238 455
Sum kortsiktig gjeld	850 336	5 003 126
Sum gjeld	57 877 870	54 906 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 992 381	41 164 409



Organisasjonsnr: 950 134 143
TORVGATEN 103 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4726

TORVGATEN 103 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TORVGATEN 103 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 med møte:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 18:00 og lukker 19. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4726>

Det holdes også et frivillig møte 16. mars kl. 18:00 , Storstua, Heidmannsgate 31, Hamar.

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.
- **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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for perioden 2025/2026
7. Endring av husordensreglene - dyrehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,
Styret i TORVGATEN 103 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
Siri Lilleeggen 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 de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kristian Øyan Bjerkås er valgt.



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 at årets underskudd overføres til udekket tap i balansen og dekkes inn av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til udekket tap i balansen og dekkes inn av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.

Vedlegg

- 1. 4726 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 4726 Torvgaten 103 Brl Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for perioden 2025/2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.



Sak 7

Endring av husordensreglene - dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende regel:

DYREHOLD. Det er generelt forbud mot å holde hund og katt, også i pensjon. (Vedtatt i generalforsamlingen 18. mars 1975. Husdyr må ikke holdes uten på forhånd innhentet skriftlig tillatelse fra styret. Søknad om dette skal fremmes på spesielt skjema "Søknad om dyrehold", som fås ved henvendelse til styret.

Nytt forslag:

DYREHOLD

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse på forhånd fra styret. Søknaden skal sendes på eget skjema som fås ved henvendelse til styret.

Som hovedregel vil husdyrhold kun nektes om det vil være til vesentlig ulempe for andre beboere, og det vil gjøres en konkret vurdering ved hver søknad.

Søker/beboer forplikter seg til å følge erklæringen i søknadsskjemaet som regulerer nærmere ordensregler for husdyrhold.

Styrets innstilling

For å oppdatere husordensreglene slik at de stemmer overens med gjeldende rettspraksis anbefales det at regelen endres til foreslått ordlyd. Nåværende ordlyd vil etter nyere rettspraksis (resultat i rettsaker) ikke holde seg og det er sannsynlig at borettslaget vil få problemer ved en rettsak om et dyrehold, noe som vil koste borettslaget mye penger om det skjer.

Et annet argument fra styret sin side er at nåværende regel tar mye tid og kapasitet å jobbe med, og det er vanskelig å jobbe med en regel som er rettslig problematisk.

Styret vurderer også at egenerklæringen i det nye søknadsskjemaet er tilstrekkelig for å håndheve reglene og sette i gang tiltak ved en eventuell konflikt med dyreeier.

Forslag til vedtak

Husordensregelen om dyrehold vedtas endret til følgende: DYREHOLD Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse på forhånd fra styret. Søknaden skal sendes på eget skjema som fås ved henvendelse til styret. Som hovedregel vil husdyrhold kun nektes om det vil være til vesentlig ulempe for andre beboere, og det vil gjøres en konkret vurdering ved hver søknad. Søker/beboer forplikter seg til å følge erklæringen i søknadsskjemaet som regulerer nærmere ordensregler for husdyrhold.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Jonas Naim Pedersen
Ny
- Tove Nordstad
Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Marcela Kraabøl
Ny

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Catharina Due Bøhler
Gjenvalg
- Geir Haugland
Gjenvalg
- Inger Lise Aasen
Ny

Vedlegg

1. Torvgaten 103 Borettslag. Innstilling fra valgkomiteen 2026.pdf

Sak 9

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Siri Lilleeggen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tove Nordstad



Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 personer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som personer til valgkomité:

- Britt Iren Larsen

Ny

- Reidar Otterstad

Gjenvalg



TORVGATEN 103 BORETTSLAG ORG.NR. 950134143, KLIENTNR. 4726

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-2 797 705	1 782 886
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 143 762	-31 235 859
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 000	25 500
Tillegg for nye langsiktige lån	18		49 260 879
Økning annen langsiktig gjeld	18	7 900 000	
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-807 919	-22 626 246
Innsk. øremerk. bankkto		-3 701	-4 864
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 951 618	-4 580 590
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 153 913	-2 797 704
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 004 249	2 205 422
Kortsiktig gjeld		-850 336	-5 003 127
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 153 913	-2 797 705





**TORVGATEN 103 BORETTSLAG
ORG.NR. 950134143, KLIENTNR. 4726**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader	2	0	0	0	3 067 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 756 932	6 184 955	6 676 000	4 898 000
Vaskeri	9	37 767	61 492	15 000	15 000
Ladeinntekter elbil		6 466	5 529	0	0
Andre inntekter	3	10 450	58 694	854 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 811 614	6 310 670	7 545 000	7 980 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 931	-28 994	-36 000	-46 000
Styrehonorar	5	-175 000	-115 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	15	-7 000	-25 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 178	-10 904	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-202 085	-194 310	-206 000	-215 270
Konsulenthonorar		-95 790	-36 735	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-4 037 921	-32 303 770	-350 000	-450 000
Forsikringer		-343 215	-306 810	-330 000	-399 600
Kommunale avgifter	8	-1 782 521	-1 822 232	-2 023 100	-1 553 840
Energi/fyring	10	-189 101	-245 255	-1 044 000	-155 000
TV-anlegg/bredbånd		-681 034	-590 866	-624 000	-642 720
Andre driftskostnader	11	-454 910	-382 838	-343 000	-416 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 022 685	-36 063 213	-5 143 100	-4 116 390
DRIFTSRESULTAT		-211 071	-29 752 543	2 401 900	3 863 610
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 715	52 921	0	0
Finanskostnader	13	-2 974 406	-1 536 237	-1 554 000	-2 777 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 932 691	-1 483 316	-1 554 000	-2 777 000
ÅRSRESULTAT		-3 143 762	-31 235 859	847 900	1 086 610
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-17 483 833		
Udekket tap:		-3 143 762	-13 752 026		





TORVGATEN 103 BORETTSLAG
ORG.NR. 950134143, KLIENTNR. 4726

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 302 568	32 302 568
Tomt		50 000	50 000
Andre varige driftsmidler	15	6 470 294	6 477 294
Øremerkede bankinnskudd		165 271	129 126
SUM ANLEGGSMIDLER		38 988 132	38 958 987
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-716
Forskuddsbetalte kostnader		174 158	151 232
Andre kortsiktige fordringer	16	3 595	41 604
Driftskonto OBOS-banken		559 325	717 819
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	3 752
Innestående i andre banker		117 278	117 278
Sparekonto OBOS-banken		1 149 892	1 174 453
SUM OMLØPSMIDLER		2 004 249	2 205 422
SUM EIENDELER		40 992 381	41 164 409





	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Udekket tap	17	-16 895 788	-13 752 026
SUM EGENKAPITAL		-16 885 488	-13 741 726
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	56 069 752	48 977 671
Borettsinnskudd	19	804 986	804 986
Annen langsiktig gjeld		152 796	120 352
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 027 534	49 903 009
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		290 011	4 744 379
Skyldige offentlige avgifter		0	5 331
Påløpte renter		15 330	14 961
Energiavregning	20	542 432	238 455
Annen kortsiktig gjeld	21	2 562	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		850 336	5 003 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 992 382	41 164 409
Pantstillelse	22	60 804 986	60 804 986
Garantiansvar		0	0
Hamar, 25.2.2026			
Styret i Torvgaten 103 Borettslag			
Siri Lilleeggen	Tove Nordstad	Ole Ringnes	
Kristian Øyan Bjerkås	Randi Braastad Larsen		





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forningelse. 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.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkong	839 700
Felleskostnader	6 546 156
Garasje	227 700
Internett	143 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 756 932

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Garasje	4 950
Leie	5 500
SUM ANDRE INNETEKTER	10 450





NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-16 000
Arbeidsgiveravgift	-26 931
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 931

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 2024/2025	-175 000
SUM STYREHONORAR	-175 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 178
SUM REVISJONSHONORAR	-11 178

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Obos Prosjekt - prosjektledelse	-337 596
Sans Bygg AS - rehabilitering vann og avløp m/bad	-2 428 926
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 766 522
Drift/vedlikehold bygninger	-215 836
Drift/vedlikehold VVS	-750 442
Drift/vedlikehold elektro	-46 285
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 364
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 320
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 638
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 207
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 464
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 843
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 037 921

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-602 358
Vann- og avløpsgebyr	-854 975
Renovasjonsgebyr	-325 187
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 782 521

NOTE 9

VASKERI

Innbetalinger for vaskeri	37 767
SUM VASKERI	37 767





NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-189 101
SUM ENERGI / FYRING	-189 101

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 550
Annen leiekostnad	-1 632
Håndverktøy	-559
Diverse utstyr	-5 580
Annet driftsmateriale	-2 811
Lyspærer og sikringer	-1 566
Vaktmestertjenester	-179 133
Renhold ved firmaer	-138 157
Snørydding	-9 250
Gressklipping	-1 763
Andre driftskostnader	-32 882
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 150
Andre kontorkostnader	-3 980
Kontingenter	-20 600
Bank- og kortgebyr	-2 963
Velferdskostnader	-41 334
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-454 910

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 271
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 444
SUM FINANSINNTEKTER	41 715

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 972 344
Renter på leverandørgjeld	-2 062
SUM FINANSKOSTNADER	-2 974 406

NOTE 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 401 418
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	27 901 150
SUM BYGNINGER	32 302 568

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.





NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2013	6 470 294	6 470 294
Vaskemaskin		
Kostpris	127 500	
Avskrevet tidligere	-120 500	
Avskrevet i år	-7 000	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		6 470 294

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-7 000
--------------------------------	--	---------------

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Nayax desember		3 595
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		3 595

NOTE 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-49 260 879	
Økning 2025	-7 900 000	
Nedbetalt tidligere	283 208	
Nedbetalt i år	807 919	
		-56 069 752
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-56 069 752

NOTE 19

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd		-804 986
SUM BORETTSINNSKUDD		-804 986





NOTE 20

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember 2025	-499 471
Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember 2025	-360 500
SUM INNTEKTER	-859 971

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juni-desember 2025	403 577
SUM KOSTNADER	403 577

Uoppgjorte avregninger	-86 038
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-542 432
----------------------------	-----------------

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.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-2 562
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 562

NOTE 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	804 986
Pantelån	56 069 752
TOTALT	56 874 738

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 302 568
Tomt	50 000
TOTALT	32 352 568





Til generalforsamlingen i Torvgaten 103 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvgaten 103 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

18 av 26

4726 Torvgaten 103 Brl Revisjonsberetning 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 27. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Torvgaten 103 Borettslag

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2026

Styreleder

Siri Lilleeggen

Ikke på valg

Tel.: 90 04 38 56

Siri.lilleeggen@gmail.com

A. Styremedlemmer

Styremedlemmer ikke på valg

Kristian Øyan Bjerås

Randi Braastad Larsen

Ikke på valg, men har spurt om fritak pga personlige grunner.

Erstatter velges for et år.

Marcela Kraabøl

Ny

Tel.: 41 62 21 69

Mail: kraaboelm@hotmail.com

Styremedlemmer på valg:

Tove Nordstad

Gjenvalg

Jonas Naim Pedersen

Ny

Tel.: 93 08 57 07

Mail: j-n-p@hotmail.com

B. Varamedlemmer til styre:

1. Inger Lise Aasen

Ny

Tel.: 45 44 86 34

Mail: aaseningerlise@gmail.com

2. Catharina Due Bøhler

Gjenvalg

3. Geir Haugland

Gjenvalg

C. Delegert til OBOS generalforsamling

Siri Lilleeggen

Varamedlem for delegert til OBOS generalforsamling

Nestformann i det nye styret



Torvgaten 103 Borettslag

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2026

D. Valgkomitè

Britt Larsen

Ny

Reidar Otterstad

Gjenvalg

E. Trivselskomite

Valgkomiteen sliter med å finne kandidater til denne komiteen innen fristen. Vi vil derfor sende inn komiteens forslag til de andre postene og jobbe videre med Trivselskomiteen.

Hvis vi ikke finner kandidater før og det ikke kommer opp forslag på Generalforsamlingen, foreslår Valgkomiteen av Trivselskomiteen legges ned.

Vi jobber videre med dette.

Hamar 06.03.2026

Reidar Otterstad



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.03.26

Selskapsnummer: 4726 Selskapsnavn: TORVGATEN 103 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Siri Lilleeggen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristian Øyan Bjerkås er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til udekket tap i balansen og dekkes inn av fremtidige innbetalinger av felleskostnader.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsettelse av honorarer for perioden 2025/2026

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

- For
 Mot

Sak 7 Endring av husordensreglene - dyrehold

Husordensregelen om dyrehold vedtas endret til følgende: DYREHOLD Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse på forhånd fra styret. Søknaden skal sendes på eget skjema som fås ved henvendelse til styret. Som hovedregel vil husdyrhold kun nektes om det vil være til vesentlig ulempe for andre beboere, og det vil gjøres en konkret vurdering ved hver søknad. Søker/beboer forplikter seg til å følge erklæringen i søknadsskjemaet som regulerer nærmere ordensregler for husdyrhold.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

- Jonas Naim Pedersen
 Tove Nordstad

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- Marcela Kraabøl

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Catharina Due Bøhler
 Geir Haugland
 Inger Lise Aasen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Siri Lilleeggen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Tove Nordstad



Sak 10 Valg av valgkomité

personer til valgkomité (kun 2 skal velges)

Britt Iren Larsen

Reidar Otterstad



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim