



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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		1 670 406	1 504 412
Sum inntekter		1 670 406	1 504 412
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 264 023	1 048 045
Sum kostnader		1 321 073	1 105 095
Driftsresultat		349 334	399 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 968	674
Sum finansinntekter		1 968	674
Annen finanskostnad		186 737	126 282
Sum finanskostnader		186 737	126 282
Netto finans		-184 769	-125 608
Ordinært resultat før skattekostnad		164 565	273 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		164 565	273 710
Årsresultat		164 565	273 710
Totalresultat		164 565	273 710
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		164 565	273 710
Sum overføringer og disponeringer		164 565	273 710



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		7 533 757	7 533 757
Sum varige driftsmidler		7 533 757	7 533 757
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 168	
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		7 563 926	7 533 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 975	935
Andre fordringer		84 773	151 068
Sum fordringer		94 748	152 003
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		442 799	443 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		442 799	443 885
Sum omløpsmidler		537 547	595 888
SUM EIENDELER		8 101 472	8 129 645



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		1 860 811	1 696 246
Sum opptjent egenkapital		1 860 811	1 696 246
Sum egenkapital		1 863 611	1 699 046
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 951 730	6 213 076
Øvrig langsiktig gjeld		162 018	132 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 113 748	6 345 076
Sum langsiktig gjeld		6 113 748	6 345 076
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 435	732
Leverandørgjeld		25 747	22 611
Annen kortsiktig gjeld		96 931	62 180
Sum kortsiktig gjeld		124 114	85 523
Sum gjeld		6 237 862	6 430 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 101 472	8 129 645



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431601

Enheten

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

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 964 907 420
TORGGATA 102 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 670 406	1 504 412
Sum inntekter		1 670 406	1 504 412
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 264 023	1 048 045
Sum kostnader		1 321 073	1 105 095
Driftsresultat		349 334	399 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 968	674
Sum finansinntekter		1 968	674
Annen finanskostnad		186 737	126 282
Sum finanskostnader		186 737	126 282
Netto finans		-184 769	-125 608
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		164 565	273 710
Årsresultat		164 565	273 710
Totalresultat		164 565	273 710
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		164 565	273 710
Sum overføringer og disponeringer		164 565	273 710



Organisasjonsnr: 964 907 420
TORGGATA 102 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		30 168	0
Sum anleggsmidler		7 563 926	7 533 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		9 975	935
Sum fordringer		84 773	151 068
Investeringer			
Sum investeringer		94 748	152 003
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		442 799	443 885
Sum omløpsmidler		442 799	443 885
SUM EIENDELER		537 547	595 888
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	1 860 811	1 696 246
Sum opptjent egenkapital	1 860 811	1 696 246
Sum egenkapital	1 863 611	1 699 046
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 951 730	6 213 076
Øvrig langsiktig gjeld	162 018	132 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 113 748	6 345 076
Sum langsiktig gjeld	6 113 748	6 345 076
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 435	732
Leverandørgjeld	25 747	22 611
Annen kortsiktig gjeld	96 931	62 180
Sum kortsiktig gjeld	124 114	85 523
Sum gjeld	6 237 862	6 430 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 101 472	8 129 645



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 2023

Torggata 102 Borettslag

22. mai 2023

Selskapsnummer: 4834





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. mai 2023 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 forslåtte 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 de innleverte registreringsblankettene 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. Protokollvitner 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 på kr 164 565 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 164 565 overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Vedlegg.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 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 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
Følgende stiller til valg som delegat:

- Thomas Nilsen

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

- Heidi Kristiane Nordhagen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Thomas Nilsen		Torggata 102 B
Varadelegert		
Heidi Kristiane Nordhagen		Torggata 102 A

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 andelseiere 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

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

Det ble høsten 2022 inngått avtale om vaktmestertjenester med Vaktmesterservice Innlandet. De overtok ansvaret for vaktmestertjenester fra 1. oktober. 2022. (Fram til da hadde borettslaget avtale med Eiendomsservice.) Fra samme dato overtok også Vaktmestersevice Innlandet ansvaret for renhold i oppganger og fellesområder. Renholdet utføres av Rydje renhold.

Annet styrearbeid i perioden:

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

I mai 2022 arrangerte styret dugnad, og som vanlig de siste årene inviterte styret til sommerfest i bakgården.



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.

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 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 beregnet kr 50 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med en 6 % økning av kommunale avgifter i 2023.

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 Torggata 102 Borettslag.

Lån

Torggata 102 Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en 5 % økning av forretningsførerhonoraret for regnskapsåret 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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.



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 2022, 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 2022, 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Vedlegg.pdf

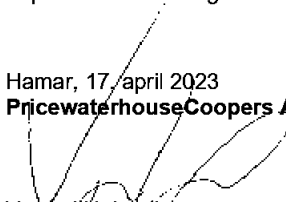


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 17. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

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.	510 365	515 196	510 365	413 433
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	164 565	273 710	270 750	177 050
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-261 346	-278 541	-280 000	-240 000
Innsk. øremerk. bankkto	-150	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-96 931	-4 832	-9 250	-62 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	413 433	510 365	501 115	350 483

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	537 547	595 888
Kortsiktig gjeld	-124 114	-85 523
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	413 433	510 365



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 348 860	1 309 560	1 349 000	1 484 000
Andre inntekter	3	321 546	194 852	139 680	293 760
SUM DRIFTSINNEKTER		1 670 406	1 504 412	1 488 680	1 777 760
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 600	-5 200	-5 500	-7 800
Forretningsførerhonorar		-85 430	-82 940	-85 000	-89 700
Konsulenthonorar	7	-19 491	-17 411	-20 000	-20 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	8	-48 464	-47 662	-31 000	-50 000
Forsikringer		-47 514	-43 863	-42 000	-48 000
Kommunale avgifter	9	-428 285	-389 282	-406 000	-454 700
Energi/fyring		-351 989	-212 732	-169 680	-323 760
TV-anlegg/bredbånd		-144 646	-134 565	-142 000	-156 000
Andre driftskostnader	10	-127 004	-108 789	-122 500	-94 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 321 073	-1 105 095	-1 086 330	-1 307 110
DRIFTSRESULTAT		349 334	399 318	402 350	470 650
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 968	674	0	0
Finanskostnader	12	-186 737	-126 282	-131 600	-293 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-184 769	-125 608	-131 600	-293 600
ÅRSRESULTAT		164 565	273 710	270 750	177 050
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		164 565	273 710		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 134 857	7 134 857
Tomt		398 900	398 900
Miljøbankkonto, øremerket		30 168	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 563 926	7 533 757
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		9 975	935
Forskuddsbetalte kostnader		84 773	78 976
Energiavregning	17	0	72 091
Driftskonto OBOS-banken		278 884	131 510
Sparekonto OBOS-banken		162 974	311 434
Innestående i andre banker		941	941
SUM OMLØPSMIDLER		537 547	595 888
SUM EIENDELER		8 101 472	8 129 645

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

Innskutt egenkapital 28 * 100	2 800	2 800
Opptjent egenkapital	1 860 811	1 696 246
SUM EGENKAPITAL	1 863 611	1 699 046

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 951 730	6 213 076
Borettsinnskudd	15	132 000	132 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	30 018	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 113 748	6 345 076

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		25 747	22 611
Påløpte renter		1 435	732
Energiavregning	17	41 381	0
Annen kortsiktig gjeld	18	55 550	62 180
SUM KORTSIKTIG GJELD		124 114	85 523

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 101 472	8 129 645
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	7 125 000	7 125 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 11.04.2023
Styret i Torggata 102 Borettslag

Thomas Nilsen /s/

Kari A. Langrusten Blybakken /s/

Heidi K. Nordhagen /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 348 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 348 860

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning fjernvarme	321 546
SUM ANDRE INNETEKTER	321 546

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 491
SUM KONSULENTHONORAR	-19 491

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-25 655
Drift/vedlikehold elektro	-12 730
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 162
Kostnader dugnader	-4 917
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-48 464

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-148 766
Vann- og avløpsavgift	-156 724
Renovasjonsavgift	-122 795
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-428 285

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 994
Driftsmateriell	-1 654
Lyspærer og sikringer	-754
Vaktmestertjenester	-52 697
Renhold ved firmaer	-56 313
Andre fremmede tjenester	-475
Trykksaker	-1 075
Andre kontorkostnader	-3 608
Porto	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 004

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	278
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 690
SUM FINANSINTEKTER	1 968

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-186 737
SUM FINANSKOSTNADER	-186 737

NOTE: 13

Kostpris/Bokf.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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018	-7 124 468
Nedbetalt tidligere	911 392
Nedbetalt i år	261 346
	-5 951 730

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 951 730**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-132 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-132 000**

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-30 018**

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember	-169 560
--	----------

SUM INNETEKTER	-169 560
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juni-desember	128 179
-----------------------------------	---------

SUM KOSTNADER	128 179
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-41 381
----------------------------	----------------

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: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Brunata flyttegebyr	-513
---------------------	------

Påløpte kostnader	-55 037
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-55 550
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 000
-----------------	---------

Pantelån	5 951 730
----------	-----------

TOTALT	6 083 730
---------------	------------------

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

Bygninger	7 134 857
-----------	-----------

Tomt	398 900
------	---------



Annen 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 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

Selskapsnummer: 4834 **Selskapsnavn:** Torggata 102 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: _____

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.