



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVGATEN 103 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 559 655	6 030 329
Sum inntekter		6 559 655	6 030 329
Kostnader			
Lønnskostnad		126 948	127 619
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 500	25 500
Annen driftskostnad		5 158 518	5 945 337
Sum kostnader		5 310 966	6 098 456
Driftsresultat		1 248 689	-68 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 109	5 175
Sum finansinntekter		11 109	5 175
Annen finanskostnad		623 469	433 659
Sum finanskostnader		623 469	433 659
Netto finans		-612 360	-428 484
Ordinært resultat før skattekostnad		636 329	-496 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		636 329	-496 611
Årsresultat		636 329	-496 611
Totalresultat		636 329	-496 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		636 329	-496 611
Sum overføringer og disponeringer		636 329	-496 611



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		32 352 568	32 352 568
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 528 294	6 553 794
Sum varige driftsmidler		38 880 861	38 906 361
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		110 977	
Sum finansielle anleggsmidler		110 977	0
Sum anleggsmidler		38 991 838	38 906 361
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36	35
Andre fordringer		151 070	320 930
Sum fordringer		151 106	320 965
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 697 796	2 321 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 697 796	2 321 112
Sum omløpsmidler		2 848 902	2 642 077
SUM EIENDELER		41 840 740	41 548 438



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300
Sum innskutt egenkapital		10 300	10 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 238 235	16 601 905
Sum opptjent egenkapital		17 238 235	16 601 905
Sum egenkapital		17 248 535	16 612 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 121 191	23 687 871
Øvrig langsiktig gjeld		915 411	804 986
Sum annen langsiktig gjeld		24 036 602	24 492 857
Sum langsiktig gjeld		24 036 602	24 492 857
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		216 354	2 596
Leverandørgjeld		224 633	214 030
Skyldige offentlige avgifter		477	477
Annen kortsiktig gjeld		114 140	226 272
Sum kortsiktig gjeld		555 603	443 376
Sum gjeld		24 592 205	24 936 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 840 740	41 548 438



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358838

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVGATEN 103 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 950 134 143
TORVGATEN 103 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 559 655	6 030 329
Sum inntekter		6 559 655	6 030 329
Kostnader			
Lønnskostnad		126 948	127 619
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 500	25 500
Annen driftskostnad		5 158 518	5 945 337
Sum kostnader		5 310 966	6 098 456
Driftsresultat		1 248 689	-68 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 109	5 175
Sum finansinntekter		11 109	5 175
Annen finanskostnad		623 469	433 659
Sum finanskostnader		623 469	433 659
Netto finans		-612 360	-428 484
Ordinært resultat før skattekostnad		636 329	-496 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		636 329	-496 611
Årsresultat		636 329	-496 611
Totalresultat		636 329	-496 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		636 329	-496 611
Sum overføringer og disponeringer		636 329	-496 611



Organisasjonsnr: 950 134 143
TORVGATEN 103 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 352 568	32 352 568
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 528 294	6 553 794
Sum varige driftsmidler		38 880 861	38 906 361
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		110 977	
Sum finansielle anleggsmidler		110 977	0
Sum anleggsmidler		38 991 838	38 906 361
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36	35
Andre fordringer		151 070	320 930
Sum fordringer		151 106	320 965
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 697 796	2 321 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 697 796	2 321 112
Sum omløpsmidler		2 848 902	2 642 077
SUM EIENDELER		41 840 740	41 548 438

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 300	10 300
Sum innskutt egenkapital	10 300	10 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	17 238 235	16 601 905
Sum opptjent egenkapital	17 238 235	16 601 905
Sum egenkapital	17 248 535	16 612 205
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 121 191	23 687 871
Øvrig langsiktig gjeld	915 411	804 986
Sum annen langsiktig gjeld	24 036 602	24 492 857
Sum langsiktig gjeld	24 036 602	24 492 857
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	216 354	2 596
Leverandørgjeld	224 633	214 030
Skyldige offentlige avgifter	477	477
Annen kortsiktig gjeld	114 140	226 272
Sum kortsiktig gjeld	555 603	443 376
Sum gjeld	24 592 205	24 936 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	41 840 740	41 548 438



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

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

Torvgaten 103 Borettslag

20. mars 2023

Selskapsnummer: 4726





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.

Dato for årsmøtet:

20. mars 2023 kl. 18:00, Storstua, Heidmannsgate 31, Hamar.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer 2022/2023
4. Installering av automatiske døråpnere
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valgkomite
8. Trivselskomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Torvgaten 103 Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 4726 Torvgaten 103 brl - årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer 2022/2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret fastsettes med et beløp.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas som et beløp på selve møtet.

Sak 4

Installering av automatiske døråpnere

Forslag fremmet av:

Vibeke Bråten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har fått fine innerdører i gangen i 1 etasje i Morterudsgt. 22 og 24. De er tunge å få opp når man har mye bagasje med seg og man må være rask for å komme seg igjennom med bagasjen eller med rullator. Det er ønskelig at vi får automatiske døråpnere i mellomdørene hvor det legges inn god tid til å komme seg igjennom.

Forslag til vedtak

Det installeres automatiske døråpnere på innerdørene i 1 etasje i Morteruds gt. 22 og 24.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende innstilling:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Mikkelsen

Valg av 2 styremedlemmer 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer 2 år:

- Britt Iren Larsen
- Tove Nordstad

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:



- Hans Cato Halbakken

Valg av 3 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Elzbieta K. Visedo
- Geir Haugland
- Siri Lilleeggen

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valgkomiteen har følgende innstilling:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Espen Mikkelsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Britt Iren Larsen

Sak 7

Valgkomite

Valgkomiteen har følgende innstilling:

Roller og kandidater

Valg av 2 personer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som personer til valgkomité:

- Marie Blystad
- Reidar Otterstad



Sak 8

Trivselskomité

Valgkomiteen har følgende innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 personer til trivselskomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som personer til trivselskomité:

- Britt Iren Larsen
- Tove Nordstad



ÅRSRAPPORT FOR 2022 Torvgaten 103 borettslag

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling 23.-26. september 2022 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Mikkelsen	Morteruds Gate 22
Nestleder	Britt Iren Larsen	Heidmanns Gate 31
Styremedlem	Pål Christian Egeberg	Morteruds Gate 24
Styremedlem	Lars Gunnar Gudmundsen	Morteruds Gate 24
Styremedlem	Tove Nordstad	Morteruds Gate 22
Varamedlem	Hans Cato Halbakken	Morteruds Gate 22
Varamedlem	Geir Haugland	Morteruds Gate 22
Varamedlem	Elzbieta Kaminska Visedo	Morteruds Gate 24

Lars Gunnar Gudmundsen erstattet Sissel Sivertsen i styret etter avholdelse av ekstraordinær generalforsamling i september.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Espen Mikkelsen Morteruds Gate 22

Varadelegert

Pål Christian Egeberg Morteruds Gate 24

Valgkomiteen

Marie Blystad Morteruds Gate 22

Reidar Arne Otterstad Morteruds Gate 22

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: torvgaten103@styrerommet.no. Se Torvgaten 103 Borettslags hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Torvgaten 103 Borettslag

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter.

Torvgaten 103 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950134143, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 60



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.

Torvgaten 103 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styremøter

Det er i løpet av året gjennomført 11 styremøter.

Ekstraordinær generalforsamling

Det ble i 2022 holdt en digital ekstraordinær generalforsamling for å velge et nytt styremedlem, da vi hadde et styremedlem som trakk seg.

Salg og framleie

2022 har vært et normalt år når det gjelder salg og framleie av leiligheter i borettslaget.

Fellesarrangementer

2022 har vi hatt flere fellesarrangementer. Dette inkluderer, påske- og sommerfest og julebord. Det har også blitt satt opp faste fellessamlinger i storstuen som er åpne for alle som ønsker å være med.

Søppelhåndteringen

Søppelhåndteringen i borettslaget fungerer stort sett bra, men det er fortsatt noen som ikke sorterer godt og som setter igjen søppel som skal leveres til Sirkula av den enkelte. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret som sortere og levere til Sirkula. Borettslaget har også fått tilsnakk ettersom vi er dårlige på å kildesortere. Container for restavfall ble leid inn på våren og høsten. I tillegg ble elektronikk og farlig avfall samlet i vår egen henger. Dette var et populært tiltak som styret ønsker å fortsette med også i 2023.

Vaskeriet

Vaskeriet fungerer bra. Styret jobber med å finne en alternativ løsning for å betale med kronestykker da dette er tungvint å administrere.

Vedlikehold

Årets vedlikeholdsprosjekter 2022:

- **Nytt takbelegg og etterisolering Heidmannsgate**

Taket er ferdig og godkjent. Pga den prekære situasjonen i markedet med økning på materialkostnader og nyoppdagede problemer med taket ble totalsummen for taket betraktelig større enn budsjettet.

- **Utskiftning av markisemotorer**

Flere av markisemotorene er av en eldre modell og har begynt å svikte. Pga høye installasjonskostnader av disse, ble flere byttet ut preventivt på samme fasadeside for å



spare fremtidige kostnader. Dette er en prosess vi vil fortsette etter hvert som flere motorer av gammel type svikter.

- **Infrastruktur for lading av elbiler**

Infrastruktur ferdig montert til alle garasjeplasser og klar for å montere ladere. Styret har jobbet med å finne en leverandør for levering av ladeløsning men har ikke klart å lande på en god leverandør. Styret vil jobbe videre med denne saken.

Prosjekter i 2023:

- **Rivning av boder på kjølerommet**

Etter vedtak på generalforsamling i 2022 vil dette arbeidet bli utført i mars 2023. Alternativ bruk av rommet vil bli utredet når evt inngang til garasje blir avklart.

- **Utrede adgang til garasje fra kjeller morderudsgate**

Arbeidet med å utrede dette vil fortsette i 2023 og når vi har en evt kostnadsramme klar vil det bli kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling for å stemme over om dette skal gjennomføres, jf vedtak på generalforsamlingen i 2022.

- **Utbytte av lysarmaturer**

Etter ny lovgivning til forbyr lysstoffør av gammel type er det nødvendig å skifte ut lysarmaturene i fellesområdene i borettslaget. Dette er planlagt gjennomført i 2023 etter styret har hentet inn tilbud.

- **Ingen andre store prosjekter i 2023**

Det er ikke planlagt andre større vedlikeholdsprosjekter, pga det forestående rehabiliteringsprosjektet av vann- og avløpssystemet i blokken.

Planlegging andre prosjekter/oppdatering av vedlikeholdsplan

Blokkene våre er godt vedlikeholdt, men de er gamle og det er noen store prosjekter som ligger i løypa. Dette gjelder bl.a. skifte av vann og avløpsrør. Etter tilstandsvurderingen som ble gjort i 2022 er det klart at dette blir et prosjekt med potensielt svært store kostnadsrammer. Styret ønsker å utsette dette så lenge det er forsvarlig, men dette er noe som mest sannsynlig vil måtte gjennomføres i løpet av de neste årene.

Det vil bli kalt inn til et informasjonsmøte om dette i løpet av starten av 2023.

Det vurderes også å bestille en tilstandsrapport og energikartlegging på bygget for å kunne legge en langvarig vedlikeholdsplan kartlegge mulighetene for å søke om støtte midler for å gjennomføre eventuelle tiltak.

Koronatiltak

Det er også i deler av 2022 gjennomført rengjøring og spriting av kontaktflater i fellesområdene, men disse videreføres ikke i 2023 med mindre situasjonsbildet skulle tilsa at dette blir nødvendig igjen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at beboernes innbetaling til fjernvarme ble høyere enn det budsjetterte å kontobeløpet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til konsulentonorar og drift/vedlikehold ble lavere enn antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rentesatsen på lån har økt mer enn antatt.

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 lagt inn kr 300 000,- til utskifting av lysarmatur i alle fellesområder.

Kostnader til evt. inngang fra kjølerommet til garasjene er ikke tatt inn i budsjettet, da saken må tas opp på generalforsamling først.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 7% prisøkning på eiendomsskatt, 23% prisøkning på vann/avløp og 19% prisøkning på renovasjon.

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 vi 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 Torvgaten 103 Borettslag. Det er lagt inn 10% prisøkning i budsjettet.

Lån

Torvgaten 103 Borettslag har lån i DNB.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og er beregnet nedbetalt i desember 2044.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførselen

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 og 6,4% økning av innbetaling for internett fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 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 regnskapsfører selskap
12 av 27 | 4720 Torvgaten 103 Bnr - årsrapport og regnskap 2022.pdf

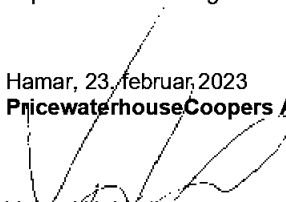


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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, 23. februar, 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



TORVGATEN 103 BORETTSLAG ORG.NR. 950 134 143, KUNDENR. 4726

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.	2 198 701	3 482 152	2 198 701	2 293 298
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	636 329	-496 611	298 900	595 400
Tilbakeføring av avskrivning 15	25 500	25 500	20 000	26 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-566 680	-812 340	-844 000	-643 000
Innsk. øremerk. bankkto	-552	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	94 597	-1 283 451	-525 100	-21 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 293 299	2 198 701	1 673 601	2 272 698

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 848 902	2 642 077
Kortsiktig gjeld	-555 603	-443 376
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 293 299	2 198 701



TORVGATEN 103 BORETTSLAG ORG.NR. 950 134 143, KUNDENR. 4726

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 626 137	5 418 747	5 610 000	6 058 000
Andre inntekter	3	933 518	611 582	799 000	834 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 559 655	6 030 329	6 409 000	6 892 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 948	-16 079	-16 300	-17 000
Styrehonorar	5	-110 000	-111 540	-110 000	-110 000
Avskrivninger	15	-25 500	-25 500	-20 000	-26 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 400	-8 000	-10 000
Andre honorarer		-10 199	-2 500	-5 200	-10 000
Forretningsførerhonorar		-177 095	-171 935	-180 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-34 503	-17 509	-100 000	-20 000
Kontingenter		-20 600	-20 600	-20 600	-20 600
Drift og vedlikehold	8	-1 146 869	-2 264 177	-1 433 000	-830 000
Forsikringer		-227 871	-212 247	-223 000	-251 000
Kommunale avgifter	9	-1 455 538	-1 448 361	-1 518 000	-1 734 000
Energi/fyring	10	-1 095 161	-862 299	-1 074 000	-1 026 000
TV-anlegg/bredbånd		-587 639	-545 307	-588 000	-634 000
Andre driftskostnader	11	-395 043	-393 002	-405 000	-423 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 310 966	-6 098 456	-5 701 100	-5 297 600
DRIFTSRESULTAT		1 248 689	-68 127	707 900	1 594 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 109	5 175	0	0
Finanskostnader	13	-623 469	-433 659	-409 000	-999 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-612 360	-428 484	-409 000	-999 000
ÅRSRESULTAT		636 329	-496 611	298 900	595 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-496 611		
Til opptjent egenkapital		636 329	0		



TORVGATEN 103 BORETTSLAG
ORG.NR. 950 134 143, KUNDENR. 4726

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 302 568	32 302 568
Tomt		50 000	50 000
Andre varige driftsmidler	15	6 528 294	6 553 794
Miljøbankkonto, øremerket		110 977	0
SUM ANLEGGSMIDLER		38 991 838	38 906 361
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		36	35
Forskuddsbetalte kostnader		151 070	143 789
Energiavregning		0	177 140
Driftskonto OBOS-banken		1 556 648	212 551
Sparekonto OBOS-banken		1 033 122	2 023 937
Innestående i andre banker		108 026	84 624
SUM OMLØPSMIDLER		2 848 902	2 642 077
SUM EIENDELER		41 840 740	41 548 438



	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Opptjent egenkapital		17 238 234	16 601 905
SUM EGENKAPITAL		17 248 534	16 612 205
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 121 191	23 687 871
Borettsinnskudd	17	804 986	804 986
Avsetning bomiljøtiltak	18	110 425	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 036 602	24 492 857
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		224 633	214 030
Skyldige offentlige avgifter	19	477	477
Påløpte renter		216 354	2 596
Energiavregning	20	113 776	0
Annen kortsiktig gjeld	21	364	226 272
SUM KORTSIKTIG GJELD		555 603	443 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 840 740	41 548 438
Pantstillelse	22	30 604 986	30 604 986
Garantiansvar		0	0

Hamar, 22.2.2023
Styret i Torvgaten 103 Borettslag

Espen Mikkelsen/s/

Pål Christian Egeberg/s/

Lars G. Gudmundsen/s/

Tove Nordstad/s/

Britt Iren Larsen/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 391 856
Balkong	839 700
Garasje	244 200
Internett	134 724
Lokalleie	20 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 630 830

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 693
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 626 137

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

Automatpenger	23 402
Fyring dekket av andelseierne, jfr. note 10	899 116
Utleie	10 000
Nettbetaling	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	933 518

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 948
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 948

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 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 847
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 656
SUM KONSULENTHONORAR	-34 503

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS PROSJEKT	-23 750
Takarbeid TAKTEKNIKK Drift AS	-635 384
Isolering Isoteks miljø	-102 113
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-761 247
Drift/vedlikehold bygninger	-34 840
Drift/vedlikehold VVS	-69 216
Drift/vedlikehold elektro	-101 811
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 557
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 415
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 784
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 854
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 306
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 241
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 599
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 146 869

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-584 709
Vann- og avløpsavgift	-565 968
Renovasjonsavgift	-304 861
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 455 538

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-196 045
Andre fyringskostnader dekket av andelseierne, jfr. note 3	-899 116
SUM ENERGI / FYRING	-1 095 161

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

Container	-9 714
Verktøy og redskaper	-165
Telefon-/kontormaskiner	-12 500
Driftsmateriell	-5 722
Lyspærer og sikringer	-6 274
Vaktmestertjenester	-191 777
Renhold ved firmaer	-125 480
Snørydding	-19 759
Andre fremmede tjenester	-1 715
Kopieringsmaterieill	-3 655
Trykksaker	-2 558
Andre kontorkostnader	-1 178
Porto	-720
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferdskostnader	-10 874
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-395 043

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 372
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 737
SUM FINANSINTEKTER	11 109

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-622 974
Renter på leverandørgjeld	-495
SUM FINANSKOSTNADER	-623 469

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	4 401 418
Kostpris/bokført verdi 1963	31 486
Tilgang 2000	1 146 181
Tilgang 2008	24 115 687
Tilgang 1992	1 868 616
Tilgang 1997	739 180
SUM BYGNINGER	32 302 568

Tomten ble kjøpt i 1963.

Gnr.1/bnr.60

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	127 500	
Avskrevet tidligere	-44 000	
Avskrevet i år	-25 500	
		58 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	6 470 294	
		6 470 294
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		6 528 294

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-25 500
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-28 552 250	
Nedbetalt tidligere	4 864 379	
Nedbetalt i år	566 680	
		-23 121 191
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-23 121 191

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963		-804 986
SUM BORETTSINNSKUDD		-804 986

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-110 425
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-110 425

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-477
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-477

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne juni-desember 2022 -479 056

SUM INNETEKTER -479 056

KOSTNADER

Administrasjon Brunata 9 759

Innkjøpt fjernvarme juni-desember 2022 355 521

SUM KOSTNADER 365 280

SUM ENERGIAVREGNING -113 776

Avregnes pr. 31.05

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. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning til gode TBF -364

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -364

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 804 986

Pantelån 23 121 191

TOTALT 23 926 177

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

Bygninger 32 302 568

Garasjer 6 470 294

Tomt 50 000

TOTALT 38 822 862



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648349. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

2021-2022	Nytt tak med etterisolering - begge blokkene
2021	Fasadevask
2020	Spyling av avløpsrør
2019	Maling av grunnmurer
2019 - 2020	Nye utvendige hoveddører
2019	6 nye garasjeporter
2019	Nye sirkulasjonspumper, 2 sirkulasjonspumper til fyringsanlegget skiftet i Morteruds Gate 22 og 24
2019	sirkulasjonspumper 22 og 24 Sirkulasjonspumper til fyringsanlegget byttet i Morterudsgate 22 og 24
2018	Skiftet innvendige utgangsdører Byttet innvendige utgangsdører i 22 og 24 i første etasje
2017	Heis Heidemannsgate 31
2017	Maling korridorer
2017	Kanalrens
2016	Montert kameraovervåking Morterudsgt 22 Utenfor hovedinngangsdør
2016	Porttelefonanlegg. Nye porttelefonanlegg og montert kameraovervåking
2016	Varmemålere. Nye automatiske varmemålere
2015	Ny heis
2014	Fasadevask



2013	Maling 1. etasje korridor og trapper. kj
2009	Parkeringskjeller. Nytt anlegg med 25 plasser
2007 - 2008	Balkonger. Rehabilitering fasader, innglassing balkonger
2005	Skiftet vinduer balkong v/soverom
2001	Kanalrens
2000	Heis
1997	Dører
1992	Brannskillere
1992	Utleielokale
1987	Vinduer



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.03.23

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: _____

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.