



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 964907420

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 652 586	1 773 570
Sum inntekter		1 652 586	1 773 570
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 145 139	1 227 292
Sum kostnader		1 207 894	1 290 047
Driftsresultat		444 692	483 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 740	6 640
Sum finansinntekter		9 740	6 640
Annen finanskostnad		343 653	303 855
Sum finanskostnader		343 653	303 855
Netto finans		-333 913	-297 215
Resultat før skattekostnad		110 779	186 308
Årsresultat		110 779	186 308
Totalresultat		110 779	186 308
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 779	186 308
Sum overføringer og disponeringer		110 779	186 308



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		50 687	43 088
Sum finansielle anleggsmidler		50 687	43 088
Sum anleggsmidler		7 584 445	7 576 846
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			9 975
Andre fordringer		107 326	94 744
Sum fordringer		107 326	104 720
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 713	440 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 713	440 012
Sum omløpsmidler		415 039	544 732
SUM EIENDELER		7 999 483	8 121 577



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 157 898	2 047 119
Sum opptjent egenkapital		2 157 898	2 047 119
Sum egenkapital		2 160 698	2 049 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 520 506	5 732 660
Øvrig langsiktig gjeld		179 993	174 026
Sum annen langsiktig gjeld		5 700 499	5 906 686
Sum langsiktig gjeld		5 700 499	5 906 686
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 840	47 195
Leverandørgjeld		54 817	70 629
Annen kortsiktig gjeld		81 629	47 148
Sum kortsiktig gjeld		138 286	164 972
Sum gjeld		5 838 786	6 071 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 999 483	8 121 577



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542883

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 964 907 420
TORGGATA 102 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 652 586	1 773 570
Sum inntekter		1 652 586	1 773 570
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 145 139	1 227 292
Sum kostnader		1 207 894	1 290 047
Driftsresultat		444 692	483 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 740	6 640
Sum finansinntekter		9 740	6 640
Annen finanskostnad		343 653	303 855
Sum finanskostnader		343 653	303 855
Netto finans		-333 913	-297 215
Resultat før skattekostnad		110 779	186 308
Årsresultat		110 779	186 308
Totalresultat		110 779	186 308
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 779	186 308
Sum overføringer og disponeringer		110 779	186 308



Organisasjonsnr: 964 907 420
TORGGATA 102 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</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		50 687	43 088
Sum anleggsmidler		7 584 445	7 576 846
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		107 326	9 975
Sum fordringer		107 326	94 744
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 713	440 012
Sum omløpsmidler		307 713	440 012
Sum omløpsmidler		415 039	544 732
SUM EIENDELER		7 999 483	8 121 577
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 157 898	2 047 119
Sum opptjent egenkapital	2 157 898	2 047 119
Sum egenkapital	2 160 698	2 049 919
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 520 506	5 732 660
Øvrig langsiktig gjeld	179 993	174 026
Sum annen langsiktig gjeld	5 700 499	5 906 686
Sum langsiktig gjeld	5 700 499	5 906 686
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 840	47 195
Leverandørgjeld	54 817	70 629
Annen kortsiktig gjeld	81 629	47 148
Sum kortsiktig gjeld	138 286	164 972
Sum gjeld	5 838 786	6 071 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 999 483	8 121 577



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4834

TORGGATA 102 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TORGGATA 102 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 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. Nytt punkt i husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte
9. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kirsten Aune fra OBOS, foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 foreslås Kirsten Aune. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4834 årsrapport og årsregnskap.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

Nytt punkt i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til nytt punkt i borettslagets husordensregler.

Styrets innstilling

Hunder som luftes i bakgården skal være i bånd og under tilsyn. Dyr i bakgården må ikke være til sjenanse for beboere på noe vis.

Forslag til vedtak

Forslag til nytt punkt tas inn i husordensreglene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

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
Kandidater velges i møtet

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



Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Thomas Nilsen
Styremedlem Kari Anne Langrusten Blybakken
Styremedlem Heidi Kristiane Nordhagen

Varamedlem Anne Mari Tangen

Styret

Styret kan kontaktes på e-post torggata102@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

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

Torggata 102 borettslag består av 28 andeler.
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 964 907 420, og ligger i Hamar kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
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. Utover dette har styremedlemmene kommunisert ved behov, blant annet via en gruppe på Messenger.

Vedlikehold og annen aktivitet siden forrige generalforsamling:

Våren 2024: Reparasjon av utekran i bakgården.

Sommer/høst 2024: Borettslaget inngikk en treårig avtale med Anticimex etter at det ble observert rotter i bakgården. Anticimex var på befaring og satte opp en felle som nå står i søppelboden. I henhold til avtalen skal Anticimex følge opp fellen med to besøk i året. Fellen er også elektronisk overvåket. Siste befaring ble gjennomført i januar 2025. En mus hadde gått i fella, men ingen rotter. Styret mottok ingen meldinger om observasjoner av rotter vinteren 2024/25.

Borettslaget kan ta kontakt med Anticimex ved behov.

Mars 2025: Vaktmester gjennomførte runde med sjekk av brannslukkingsapparater i leilighetene.

Annet styrearbeid i perioden:

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

I mai 2024 arrangerte styret dugnad.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		379 760	413 433
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		110 779	186 308
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-212 154	-219 070
Innsk. øremerk. bankkto		-1 632	-912
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-103 007	-33 674
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		276 752	379 760
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		415 039	544 732
Kortsiktig gjeld		-138 286	-164 972
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		276 753	379 760



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 652 586	1 483 728	1 632 000	1 866 000
Andre inntekter		0	289 842	304 200	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 652 586	1 773 570	1 936 200	1 866 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-7 755	-7 755	-8 000
Styreonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-8 223	-7 839	-8 400	-9 000
Forretningsførerhonorar		-93 735	-89 015	-94 500	-99 000
Konsulenthonorar	6	-19 519	-22 760	-8 000	-23 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-50 287	-43 672	-58 000	-58 000
Forsikringer		-67 160	-51 115	-50 000	-70 000
Kommunale avgifter	8	-617 542	-453 600	-507 000	-693 000
Energi/fyring		-9 951	-302 531	-324 200	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 664	-161 215	-170 000	-177 000
Andre driftskostnader	9	-105 458	-89 946	-100 000	-107 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 207 894	-1 290 047	-1 388 455	-1 320 500
DRIFTSRESULTAT		444 692	483 523	547 745	545 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 740	6 640	0	0
Finanskostnader	11	-343 653	-303 855	-336 000	-331 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-333 913	-297 215	-336 000	-331 000
ÅRSRESULTAT		110 779	186 308	211 745	214 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		110 779	186 308		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 134 857	7 134 857
Tomt		398 900	398 900
Miljøbankkonto, øremerket		50 687	43 088
SUM ANLEGGSMIDLER		7 584 445	7 576 846
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	9 975
Forskuddsbetalte kostnader		107 326	94 745
Driftskonto OBOS-banken		114 266	271 691
Sparekonto OBOS-banken		192 506	167 380
Innestående i andre banker		941	941
SUM OMLØPSMIDLER		415 039	544 732
SUM EIENDELER		7 999 483	8 121 577
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		2 157 898	2 047 119
SUM EGENKAPITAL		2 160 698	2 049 919
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 520 506	5 732 660
Borettsinnskudd	14	132 000	132 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	47 993	42 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 700 499	5 906 686
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		54 817	70 629
Påløpte renter		1 840	29 988
Påløpte avdrag		0	17 207
Energiavregning	16	81 629	47 148
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 286	164 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 999 483	8 121 577
Pantstillelse	17	7 125 000	7 125 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 31.03.2025
Styret i Torggata 102 Borettslag

Thomas Nilsen /s/ Kari A. Langrusten Blybakken /s/ Heidi K. Nordhagen /s/

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

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har avregning av fjernvarme som tidligere har blitt ført via resultat-regnskapet Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 652 586
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 652 586

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 223.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 519
SUM KONSULENTHONORAR	-19 519

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 375
Drift/vedlikehold VVS	-3 640
Drift/vedlikehold elektro	-195
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 076
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 858
Kostnader dugnader	-1 894
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 287

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-166 256
Vann- og avløpsavgift	-316 548
Renovasjonsavgift	-134 739
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-617 542

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 321
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 376
Vaktmestertjenester	-31 984
Renhold ved firmaer	-50 085
Andre fremmede tjenester	-801
Trykksaker	-70
Andre kontorkostnader	-4 967
Porto	-425
Bank- og kortgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 458

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	901
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 758
Andre renteinntekter	2 081
SUM FINANSINNTEKTER	9 740

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-343 653
SUM FINANSKOSTNADER	-343 653

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1956 2 925 404

Tilgang 2007 4 209 453

SUM BYGNINGER 7 134 857

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.1/bnr.149

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018

-7 124 468

Nedbetalt tidligere

1 391 808

Nedbetalt i år

212 154

-5 520 506

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 520 506

NOTE: 14**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956

-132 000

SUM BORETTSSINNSKUDD -132 000

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-47 993

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -47 993

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-177 450
SUM INNETKTER	-177 450

KOSTNADER

Fjernvarme	95 821
SUM KOSTNADER	95 821

SUM ENERGIAVREGNING	-81 629
----------------------------	----------------

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 bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 000
Pantelån	5 520 506
TOTALT	5 652 506

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 134 857
Tomt	398 900
TOTALT	7 533 757



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 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
16 av 19 4834 årsrapport og årsregnskap.pdf



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 2. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 4834 Selskapsnavn: TORGGATA 102 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.