



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVGATEN 103 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: 19.05.2025

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, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950134143

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 310 670	6 865 130
Sum inntekter		6 310 670	6 865 130
Kostnader			
Lønnskostnad		143 994	146 370
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 500	25 500
Annen driftskostnad		35 893 719	5 389 633
Sum kostnader		36 063 213	5 561 503
Driftsresultat		-29 752 543	1 303 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 921	36 738
Sum finansinntekter		52 921	36 738
Annen finanskostnad		1 536 237	1 094 766
Sum finanskostnader		1 536 237	1 094 766
Netto finans		-1 483 316	-1 058 028
Resultat før skattekostnad		-31 235 859	245 598
Årsresultat		-31 235 859	245 598
Totalresultat		-31 235 859	245 598
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 235 859	245 598
Sum overføringer og disponeringer		-31 235 859	245 598



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		32 352 568	32 352 568
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 477 294	6 502 794
Sum varige driftsmidler		38 829 861	38 855 361
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		129 126	158 507
Sum finansielle anleggsmidler		129 126	158 507
Sum anleggsmidler		38 958 987	39 013 868
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-716	-3 746
Andre fordringer		192 836	139 027
Sum fordringer		192 120	135 281
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 302	2 106 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 302	2 106 981
Sum omløpsmidler		2 205 422	2 242 262
SUM EIENDELER		41 164 409	41 256 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			17 483 833
Udekket tap		13 752 026	
Sum opptjent egenkapital		-13 752 026	17 483 833
Sum egenkapital		-13 741 726	17 494 133
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 977 671	22 343 038
Øvrig langsiktig gjeld		925 338	959 583
Sum annen langsiktig gjeld		49 903 009	23 302 621
Sum langsiktig gjeld		49 903 009	23 302 621
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 961	46 340
Leverandørgjeld		4 744 379	237 376
Skyldige offentlige avgifter		5 331	
Annen kortsiktig gjeld		238 455	175 661
Sum kortsiktig gjeld		5 003 126	459 376
Sum gjeld		54 906 135	23 761 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 164 409	41 256 130



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455090

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVGATEN 103 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: 19.05.2025

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, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 950 134 143
TORVGATEN 103 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 310 670	6 865 130
Sum inntekter		6 310 670	6 865 130
Kostnader			
Lønnskostnad		143 994	146 370
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 500	25 500
Annen driftskostnad		35 893 719	5 389 633
Sum kostnader		36 063 213	5 561 503
Driftsresultat		-29 752 543	1 303 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 921	36 738
Sum finansinntekter		52 921	36 738
Annen finanskostnad		1 536 237	1 094 766
Sum finanskostnader		1 536 237	1 094 766
Netto finans		-1 483 316	-1 058 028
Resultat før skattekostnad		-31 235 859	245 598
Årsresultat		-31 235 859	245 598
Totalresultat		-31 235 859	245 598
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 235 859	245 598
Sum overføringer og disponeringer		-31 235 859	245 598



Organisasjonsnr: 950 134 143
TORVGATEN 103 BORETTSLAG

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		32 352 568	32 352 568
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 477 294	6 502 794
Sum varige driftsmidler		38 829 861	38 855 361
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		129 126	158 507
Sum finansielle anleggsmidler		129 126	158 507
Sum anleggsmidler		38 958 987	39 013 868
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-716	-3 746
Andre fordringer		192 836	139 027
Sum fordringer		192 120	135 281
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 302	2 106 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 013 302	2 106 981
Sum omløpsmidler		2 205 422	2 242 262
SUM EIENDELER		41 164 409	41 256 130

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		17 483 833
Udekket tap	13 752 026	
Sum opptjent egenkapital	-13 752 026	17 483 833
Sum egenkapital	-13 741 726	17 494 133
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 977 671	22 343 038
Øvrig langsiktig gjeld	925 338	959 583
Sum annen langsiktig gjeld	49 903 009	23 302 621
Sum langsiktig gjeld	49 903 009	23 302 621
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 961	46 340
Leverandørgjeld	4 744 379	237 376
Skyldige offentlige avgifter	5 331	
Annen kortsiktig gjeld	238 455	175 661
Sum kortsiktig gjeld	5 003 126	459 376
Sum gjeld	54 906 135	23 761 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	41 164 409	41 256 130



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 2025

Innkalling

S.nr. 4726
TORVGATEN 103 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TORVGATEN 103 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:00, Storstua.

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. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
7. Røykeforbud
8. Legging av varmekabler og oppsetting av gelender utenfor Morterudsgt. 22.
9. Beredskap i Borettslaget
10. Endring av husordensregler og tider for bruk av vaskeri
11. Ny leverandør av tv- og bredbåndsløsning
12. Fastsettelse av honorarer
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i TORVGATEN 103 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Nereng er valgt.

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 ble Alexander Nereng foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte



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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 formatert.pdf
2. 4726 Torvgaten 103 Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få



redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentjusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Torvgaten 103 Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling



Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Torvgaten 103 Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Indi-viduell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 7

Røykeforbud

Forslag fremmet av:

Jonas Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det lukter stadig vond lukt i oppgangen i blokka.

Dette må være fra røykere som står rett ved inngangen og ikke venter før de går inn.

Denne lukten er svært uønsket og ødelegger inntrykket av resten av blokka. Både beboere, gjester og folk på visning finner dette unødvendig.

Jeg foreslår at det forbys røyking på hele eiendommen til borrettslaget.

Styrets innstilling

Styrets innstiller at forslaget ikke tas til følge. Styret ønsker ikke å ha et detaljstyrt borettslag i den grad forslaget foreslår, men vi oppfordrer beboere som tar seg en røyk på eiendommen å være bevisst på åpne vinduer og dører

Forslag til vedtak

Det forbys røyking på hele eiendommen til borettslaget

Sak 8

Legging av varmekabler og oppsetting av gelender utenfor Morterudsgt. 22.

Forslag fremmet av:

Vibeke Bråten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Da høsten og vinteren kom var det svært vanskelig å ta seg frem over en glatt plating og trapper før man kommer på de øverste trappetrinnene i Morterudsgt. 22. Ingen gelender å holde seg i før ved inngangsdøren.

For å bli kvitt isete og farlige trappetrinn skulle det vært lagt varmekabler på plattingen og de nederste trappetrinnene og satt opp gelender for å ha noe og holde seg i.

Forslag til vedtak:

Styret får i oppgave å utrede kostnadene for å legge varmekabler og sette opp et gelender utenfor Morterudsgt. 22. Foreløpige kostnader legges inn i budsjettet for 2025.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Styret får i oppgave å utrede kostnadene for å legge varmekabler og sette opp et gelender utenfor Morterudsgt. 22. Foreløpige kostnader legges inn i budsjettet for 2025.

Sak 9

Beredskap i Borettslaget

Forslag fremmet av:

Vibeke Bråten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I disse urolige tider er alle borgere i dette landet anbefalt at flest mulig er forberedt til å klare seg selv i en uke.

Dette på grunn av klimaendringer, krig, strømbrydd, pandemier, sabotasje og digitale trusler, må vi ta på alvor. Ønsker nå at styret kommer på banen som jeg har tatt opp med dere før. Hvor mange i dette borettslaget vet at vi har tilfluktsrom i kjelleren i Morterudsgt?

Det kan bli vanskelig å få plass til alle i tilfluktsrommet ved evakuering. Vi er så heldig å ha 2 nye kjellerrom i kjelleren med dør frem til garasjen. Her må det tenkes langsiktig hva de rommene kan og skal brukes til.

Jeg foreslår at styret tar et initiativ til et møte med kommunen og sivilforsvaret for å høre med dem hvordan vi kan bruke disse lokalene til beredskap sammen med tilfluktsrommet.

Styrets innstilling

Styret instiller at forslaget ikke vedtas. Det er allerede et kommunalt tilfluktsrom i bygget som er dimensjonert for alle beboere i borettslaget. Dette er det kommunen som er ansvarlig for å klargjøre i en eventuell behovssituasjon. Det styret kan gjøre er å legge ut informasjon om dette Vibbo og ta med rask tømning i betraktningen av andre aktuelle rom i kjellerne i borettslaget ved fremtidige bruksendringer.

Forslag til vedtak

Styret tar initiativ til møte med kommunen og sivilforsvaret.



Sak 10

Endring av husordensregler og tider for bruk av vaskeri

Forslag fremmet av:

Espen Mikkelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er vanskelig å forholde seg til en fast vaskeliste som sjeldent brukes og hvor oppsatt tider ikke blir benyttet. Bruk av vaskekjeller bør også følge borettslagets tider for ro i leiligheter. Foreslår at vaskelisten fjernes og erstattes med en liste man kan skrive seg opp på, og at tider for bruk av vaskekjeller endres.

Ny tekst for Vaskeri og Tørkeplass i husordensreglene bør være:

"Det henger en liste på vaskekjelleren man kan "reservere" bruk av maskiner ved å skrive opp klokkeslett. Brukes ikke maskinen 15 etter oppsatt tid kan noen andre benytte seg av maskine. Vasketiden er fra 07-23 på hverdager og 09-22 på lørdager, søndager og helligdager.

Før vaskeriet forlates skal maskinen tørkes over, såpe- og skyllemiddelkopp skal rengjøres og gulvet skal rengjøres om det er tilsølt. Lo fra tørketrommelen skal fjernes.

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Husordensregel "Vaskeri og Tørkeplass" endres til: Det henger en liste på vaskekjelleren man kan "reservere" bruk av maskiner ved å skrive opp klokkeslett. Brukes ikke maskinen 15 etter oppsatt tid kan noen andre benytte seg av maskine. Vasketiden er fra 07-23 på hverdager og 09-22 på lørdager, søndager og helligdager. Før vaskeriet forlates skal maskinen tørkes over, såpe- og skyllemiddelkopp skal rengjøres og gulvet skal rengjøres om det er tilsølt. Lo fra tørketrommelen skal fjernes."

Sak 11

Ny leverandør av tv- og bredbåndsløsning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret jobber med å gå gjennom samtlige avtaler med leverandører til borettslaget, og etter en nylig prisøkning fra Telenor har dette fremskyndt prosessen for tv- og internett. Styret har derfor innhentet nye tilbud, og har fire alternativer som legges frem. Tilbudene ligger på Vibbo, som et vedlegg til innkallingen, og vil bli trykket opp til de som har reservert seg mot digital kommunikasjon.

Kort oppsummert: - Vi har fått et nytt tilbud fra Telenor med eller uten fiber, og et tilbud fra Eidisva/Altibox med fiber.



- Tilbudene vil gi tilnærmet samme pris som i dag på kollektiv pakke; 569,-mnd Eidsiva/Altibox, 558 Telenor - mot 558 i dag). I tillegg har Eidsiva/Altibox en valgmulighet på kun internett for 429,- pr mnd)

- Begge leverandørene tilbyr gratis fiber mot en bindetid. Telenor har 4 års bindetid på tilbudet m fiber, og 2 år uten fiber, mens Eidsiva/Altibox har 2 år med fiber. - Tilbudene til Telenor og Eidsiva/Altibox er omtrentlig like når det kommer til tv- og internett løsning når det kommer til pris og innhold. Pakkene er bare noe ulikt lagt opp.

- Begge tilbyr en løsning med kun internett, noe vi ikke har i dag. - Eidsiva/Altibox har en bedre kundetilfredshet enn Telenor. - Eidsiva/ Altibox kan stille opp med veiledere ved oppstart slik at de som trenger hjelp med valg av kalaler og oppsett etc kan få hjelp til dette.

Generalforsamlingen bes vedta en av følgende alternativer:

1. Eidsiva/Altibox m. fiber
2. Telenor u. fiber
3. Telenor m. fiber
4. Beholde dagens ordning

Forslag til vedtak 1

Eidsiva/Altibox m. fiber

Forslag til vedtak 2

Telenor u. fiber

Forslag til vedtak 3

Telenor m. fiber

Forslag til vedtak 4

Beholde dagens ordning

Sak 12

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke honoraret til 150 000,- slik at det er ligger nærmere gjennomsnittet for honorar for et borettslag av vår størrelse.

Tidligere praksis har vært å øke honoraret etter konsumprisindeksen, som ville gitt et honorar på 123 500



I tillegg forslår vi et tillegg til honoreret på 25 000,- for en arbeidsbelastning som har vært langt over det normale i forbindelse med rehabiliteringsprosjetet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Siri Lilleeggen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristian Øtan Bjerkås
- Randi Braastad Larsen
- Tove Nordstad

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Catharina Due Bøhler
- Geir Haugland
- Ragnhild Slette

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Marie Blystad
- Reidar Otterstad

Valg av 2 trivselskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trivselskomite:

- Emma B Moe
- Ragnhild Slette

Vedlegg

1. Torvgaten 103 Borettslag. Innstilling fra valgkomiteen 2025 org.pdf



Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Siri Lilleeggen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeide 2024

Styremøter

Det er i løpet av året gjennomført 12 styremøter. Dette er ikke inkludert planleggingsmøter med OBOS Prosjekt i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Salg og framleie

2024 har hatt et noe større salg av leiligheter enn tidligere år, men ikke en vesentlig endring. Fremleie har vært som normalt.

Fellesarrangementer

2024 har hatt færre fellesarrangementer pga rehabiliteringsprosjektet i borettslaget.

Søppelhåndtering

Det er fortsatt et gjentakende problem at noen ikke sorterer godt/pakker godt sammen og som setter igjen søppel som skal leveres til Sirkula av den enkelte beboer. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret. Det har blitt satt opp kamera i søppelrommet, men det har ikke hatt merkbar effekt, selv om vi har klart å identifisere enkeltpersoner som synder. Container for restavfall ble leid inn som tidligere år I tillegg ble elektronikk og farlig avfall samlet i vår egen henger.

Vedlikehold og utbedringer i 2024

- Rør- og våtromsrehabilitering

Årets store hendelse var rør- og medfølgende våtromsrehabilitering. Etter en lengere periode med planlegging og informasjonsmøter ble arbeidet med å bytte ut soilrør, rehabilitering av berørte bad som følge av dette, og inngang til garasjekjeller fra kjølerommet i høyblokka påbegynt i september og avsluttet i desember. Prosjektet ble ikke gjennomført uten utfordringer, men vi kom oss i mål til normert tid og under budsjett. Noe restarbeide gjenstår med opprydning i hage og fellesområder, men dette er som planlagt.

En nærmere beskrivelse av prosjektet vil komme i form av et eget skriv fra OBOS prosjekt som vil legges på Vibbo.

- Inngang til garasjekjeller/kjølerommet

Det er nå satt inn en dør fra kjølerommet/morterudsblokka til garasjekjelleren. Det gjenstår noe arbeide før boden kan brukes til formål og dette arbeidet vil fortsette i 2025.

Prosjekter i 2025:

- Hagen og grøntområder

Pergolaen ble tatt av vindkast og ødelagt i sommer og kunne ikke repareres. Denne vil bli erstattet. Det vil også sås gress på deler av plenen som ble brukt under

rehabiliteringen, men denne vil ikke være klar før neste år. Grøntområdene rundt blokka er også planlagt å bli oppfrisket i løpet av året.

- Kjølerommet

Det gjenstår noe arbeide før kjølerommet kan brukes til andre formål, og dette vil det jobbes med gjennom året.



- Utskiftning av målere for fjernvarme

Styret har inngått en avtale med ISTA om avlesning av varmtvann og fjernvarme og målerne på radiatorne vil byttes ut. Utover installasjon vil beboere ikke bli berørt bortsett fra at de vil få en ny portal der de kan avlese forbruk.

- Ingen andre store planlagte prosjekter i 2025

Det er ikke planlagt andre større vedlikeholdsprosjekter. Sirkulasjonspumpene for fjernvarme til radiatorne må kanskje byttes, og det er bestilt en oppdatert vedlikeholdsplan, men dette vil kunne løses uten en økning av fellesutgiftene. Avhengig av vedtak på årsmøtet vil det kunne komme andre mindre prosjekter i borettslaget i 2025



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 782 886	2 293 298
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-31 235 859	245 598
Tilbakeføring av avskrivning	16	25 500	25 500
Tillegg for nye langsiktige lån	19	49 260 879	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-22 626 246	-778 153
Innsk. øremerk. bankkto		-4 864	-3 358
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 580 590	-510 413
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-2 797 704	1 782 886
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 205 422	2 242 262
Kortsiktig gjeld		-5 003 127	-459 376
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-2 797 705	1 782 886



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 184 955	6 049 155	6 068 000	6 068 000
Vaskeri	10	61 492	21 391	15 000	15 000
Ladeinntekter EL-bil		5 529	4 069	0	0
Andre inntekter	3	58 694	790 515	854 400	854 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 310 670	6 865 130	6 937 400	6 937 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 794	-17 670	-18 000	-20 000
Styrehonorar	5	-115 000	-117 700	-115 000	-150 000
Avskrivninger	16	-25 500	-25 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 904	-10 395	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-11 200	-11 000	-11 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-194 310	-184 530	-196 000	-206 000
Konsulenthonorar	7	-36 735	-269 069	-100 000	-25 000
Kontingenter		-20 600	-20 600	-20 600	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-32 303 770	-1 025 983	-405 000	-350 000
Forsikringer		-306 810	-250 971	-275 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-1 822 232	-1 678 678	-1 853 500	-2 023 100
Energi/fyring	11	-245 255	-990 312	-1 044 000	-1 044 000
TV-anlegg/bredbånd		-590 866	-571 143	-600 000	-624 000
Andre driftskostnader	12	-362 238	-387 953	-387 000	-322 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-36 063 213	-5 561 503	-5 037 100	-5 143 100
DRIFTSRESULTAT		-29 752 543	1 303 626	1 900 300	1 793 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	52 921	36 738	0	0
Finanskostnader	14	-1 536 237	-1 094 766	-1 039 000	-1 554 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 483 316	-1 058 028	-1 039 000	-1 554 000
ÅRSRESULTAT		-31 235 859	245 598	861 300	239 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	245 598		
Fra opptjent egenkapital		-17 483 833	0		
Udekket tap		-13 752 026	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	32 302 568	32 302 568
Tomt		50 000	50 000
Andre varige driftsmidler	16	6 477 294	6 502 794
Miljøbankkonto, øremerket		129 126	158 507
SUM ANLEGGSMIDLER		38 958 987	39 013 868
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-716	-3 746
Forskuddsbetalte kostnader		151 232	139 027
Andre kortsiktige fordringer	17	41 604	0
Driftskonto OBOS-banken		717 819	918 485
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 752	0
Sparekonto OBOS-banken		1 174 453	1 071 218
Innestående i andre banker		117 278	117 278
SUM OMLØPSMIDLER		2 205 422	2 242 262
SUM EIENDELER		41 164 409	41 256 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Opptjent egenkapital		0	17 483 833
Udekket tap	18	-13 752 026	0
SUM EGENKAPITAL		-13 741 726	17 494 133
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	48 977 671	22 343 038
Borettsinnskudd	20	804 986	804 986
Avsetning bomiljøtiltak	21	120 352	154 597
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 903 009	23 302 621
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 744 379	237 376
Skyldige offentlige avgifter	22	5 331	0
Påløpte renter		14 961	10 301
Påløpte avdrag		0	36 039
Energiavregning	23	238 455	175 661
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 003 127	459 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 164 409	41 256 130
Pantstillelse	24	60 804 986	30 604 986
Garantiansvar		0	0

Hamar, 09.04.2025
Styret i Torvgaten 103 Borettslag

Espen Mikkelsen /s/

Hans Cato Halbakken /s/

Tove Nordstad /s/

Ole Ringnes /s/

Britt Iren Larsen /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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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	4 973 904
Balkong	839 700
Garasjeleie	244 200
Kabel-TV	143 376
A konto oppvarming	10 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 212 160

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-16 225
A konto oppvarming	-10 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 184 955

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

Miljøfond	56 194
Nettinnbetalinger	1 000
Utleie	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	58 694

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 794
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 794

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 2023/2024, og er på kr 115 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 904.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 735
SUM KONSULENTHONORAR	-36 735

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt - prosjektledelse	-1 367 330
Byggkonsult Øst AS - Rapport	-9 816
Sans Bygg AS - rehabilitering vann og avløp m/bad	-30 518 548
Hamar Kommune - saksbehandlingsgebyr	-2 700
Refusjon bad	-55 860
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-31 954 253
Drift/vedlikehold bygninger	-23 072
Drift/vedlikehold VVS	-6 058
Drift/vedlikehold elektro	-18 459
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 200
Drift/vedlikehold heisanlegg	-260 574
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 233
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 090
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-214
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 016
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 303 770

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-627 429
Vann- og avløpsavgift	-878 189
Renovasjonsavgift	-316 614
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 822 232

NOTE: 10**VASKERI**

Innbetalinger for vaskeri	61 492
SUM INNTEKTER VASKERI	61 492

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-225 161
Andre fyringskostnader	-20 093
SUM ENERGI / FYRING	-245 255

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-23 400
Container	-24 815
Verktøy og redskaper	-14 842
Telefon-/kontormaskiner	-4 290
Driftsmateriell	-2 206
Lyspærer og sikringer	-428
Vaktmestertjenester	-120 918
Renhold ved firmaer	-112 310
Snørydding	-15 284
Andre fremmede tjenester	-21 413
Kontor- og datarekvisita	-1 738
Trykksaker	-3 329
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 600
Andre kontorkostnader	-1 483
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 290
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-5 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-362 238

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 115
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 806
SUM FINANSINNTEKTER	52 921

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB	-684 666
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-851 571
SUM FINANSKOSTNADER	-1 536 237

NOTE: 15**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: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	127 500
Avskrevet tidligere	-95 000
Avskrevet i år	-25 500
	7 000
Garasjeanlegg	
Kostpris	6 470 294
	6 470 294
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 477 294

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-25 500****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota Brunata	38 877
Nayax desember	2 727
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	41 604

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-28 552 250
Nedbetalt tidligere	6 209 212
Nedbetalt i år	22 343 038

0

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-49 260 879
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	283 208

-48 977 671

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -48 977 671**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963 -804 986

SUM BORETTSINNSKUDD -804 986**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -120 352

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -120 352**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -3 752

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 579

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -5 331**NOTE: 23****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember 2024 -499 471

SUM INNETEKTER -499 471**KOSTNADER**

Innkjøpt fjernvarme juni-desember 2024 261 016

SUM KOSTNADER 261 016**SUM ENERGIAVREGNING -238 455**

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: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	804 986
Pantelån	48 977 671
TOTALT	49 782 657

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

Bygninger	32 302 568
Tomt	50 000
TOTALT	32 352 568

NOTE: 25

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak og økte felleskostnader.



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 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

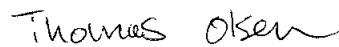
Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
23 av 28 4726 Torvgaten 103 Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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, 23. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



Torvgaten 103 Borettslag

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025

Styreleder

Siri Lilleeggen Ny
Tel.: 90 04 38 56
Siri.lilleeggen@gmail.com

A. Styremedlemmer ikke på valg

Ole Ringstad Ikke på valg
Tove Nordstad Ikke på valg

Styremedlemmer på valg:

Randi Braastad Larsen Ny
Tel.: 97 07 39 35
mailtilrandi@gmail.com

Kristian Øyan Bjerkås Ny
Tel.: 92 85 64 21
mail kristian.bjerkas@gmail.com

B. Varamedlemmer til styre:

1. Ragnhild Slette Ny
Tel.: 40 85 88 07
Mail: Ragnhildslette1@gmail.com

2. Catharina Due Bøhler Ny
Tel.: 92 46 95 91
mail catharina.bohler@sareptastudio.com

3. Geir Haugland Gjenvalg

C. Delegert til OBOS generalforsamling

Siri Lilleeggen Ny



Torvgaten 103 Borettslag

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025

Varamedlem for delegert til OBOS generalforsamling

Nestformann i det nye styret

Ny

D. Valgkomitè

Marie Blystad

Gjenvalg

Reidar Otterstad

Gjenvalg

E. Trivselskomite

Emma B Moe

Ny

Tone Nordstad

Gjenvalg

Innspill til det nye styret.

Valgkomiteen foreslår at det innføres en rutine for at de som er vara for styremedlemmene, inviteres til styremøtene. Dette må være en invitasjon, ikke en innkalling og de vil ikke ha møteplikt. De vil ikke ha stemmerett ved votering, men kan, hvis styret ønsker det, være et godt tilskudd til en meningsutveksling.

Dette kan også øke interessen for å delta i styring av borettslaget.

Hamar 01.05.2025

Marie Blystad

Reidar Otterstad



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 4726 Selskapsnavn: TORVGATEN 103 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.