



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 504 412	1 487 536
Sum inntekter		1 504 412	1 487 536
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 048 045	1 035 791
Sum kostnader		1 105 095	1 090 841
Driftsresultat		399 318	396 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		674	1 578
Sum finansinntekter		674	1 578
Annen finanskostnad		126 282	156 461
Sum finanskostnader		126 282	156 461
Netto finans		-125 608	-154 883
Ordinært resultat før skattekostnad		273 710	241 813
Ordinært resultat etter skattekostnad		273 710	241 813
Årsresultat		273 710	241 813
Totalresultat		273 710	241 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		273 710	241 813
Sum overføringer og disponeringer		273 710	241 813



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 533 757	7 533 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		935	
Andre fordringer		151 068	33 090
Sum fordringer		152 003	33 090
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		443 885	549 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		443 885	549 685
Sum omløpsmidler		595 888	582 775
SUM EIENDELER		8 129 645	8 116 532

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 696 246	1 422 536
Sum opptjent egenkapital		1 696 246	1 422 536
Sum egenkapital		1 699 046	1 425 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 213 076	6 491 617
Øvrig langsiktig gjeld		132 000	132 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 345 076	6 623 617
Sum langsiktig gjeld		6 345 076	6 623 617
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		732	703
Leverandørgjeld		22 611	20 689
Annen kortsiktig gjeld		62 180	46 187
Sum kortsiktig gjeld		85 523	67 579
Sum gjeld		6 430 599	6 691 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 129 645	8 116 532



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225228

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 964 907 420
TORGGATA 102 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 504 412	1 487 536
Sum inntekter		1 504 412	1 487 536
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 048 045	1 035 791
Sum kostnader		1 105 095	1 090 841
Driftsresultat		399 318	396 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		674	1 578
Sum finansinntekter		674	1 578
Annen finanskostnad		126 282	156 461
Sum finanskostnader		126 282	156 461
Netto finans		-125 608	-154 883
Ordinært resultat før skattekostnad			
		273 710	241 813
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		273 710	241 813
Årsresultat		273 710	241 813
Totalresultat		273 710	241 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		273 710	241 813
Sum overføringer og disponeringer		273 710	241 813



Organisasjonsnr: 964 907 420
TORGGATA 102 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 533 757	7 533 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		935	
Andre fordringer		151 068	33 090
Sum fordringer		152 003	33 090
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		443 885	549 685
Sum omløpsmidler		595 888	582 775
SUM EIENDELER		8 129 645	8 116 532
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 696 246	1 422 536
Sum opptjent egenkapital	1 696 246	1 422 536
Sum egenkapital	1 699 046	1 425 336
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 213 076	6 491 617
Øvrig langsiktig gjeld	132 000	132 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 345 076	6 623 617
Sum langsiktig gjeld	6 345 076	6 623 617
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	732	703
Leverandørgjeld	22 611	20 689
Annen kortsiktig gjeld	62 180	46 187
Sum kortsiktig gjeld	85 523	67 579
Sum gjeld	6 430 599	6 691 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 129 645	8 116 532



Organisasjonsnr: 964 907 420
TORGGATA 102 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

4834 Torggata 102 Borettslag

Tidspunkt: 17. mars kl. 1800, på Hamar Bibliotek





Til andelseierne i Torggata 102 Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torggata 102 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Torggata 102 Borettslag
avholdes 17. mars 2022 kl. 18:00, på Hamar Bibliotek**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hamar, 15.02.2022
Styret i Torggata 102 Borettslag

Thomas Nilsen /s/ Kari Anne Langrusten Blybakken /s/ Heidi Kristiane Nordhagen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Nilsen	Valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Kari Anne Langrusten Blybakken	Valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Heidi Kristiane Nordhagen	Valgt i 2020 for 2 år
Varamedlem	Andreas Åge Hagen	Valgt i 2021 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thomas Nilsen

Varadelegert

Heidi Kristiane Nordhagen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Torggata 102 Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Torggata 102 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 964907420, og ligger i HAMAR kommune.

Gårds- og bruksnummer:

1 149

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Torggata 102 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

Det har blitt avholdt fire protokollførte styremøter siden forrige generalforsamling, i tillegg til et budsjettmøte og et regnskapsmøte med OBOS. (Regnskapsmøtet ble gjennomført digitalt på Teams.) Protokollene fra styremøtene er lagret på styrerommet.no.

4. mai 2021 foretok Elvia tilsyn av det elektriske anlegget til borettslaget. I etterkant av besøket fra Elvia gjennomførte Brumunddal elektro en gjennomgang av samme anlegg. (Borettslaget har avtale med Brumunddal elektro om internkontroll.) Det ble funnet i alt 14 avvik som ble utbedret. Dermed ble borettslaget elektriske anlegget godkjent av Elvia.

Da Brumunddal elektro kontrollerte det elektriske anlegget til borettslaget, ble det oppdaget at strømmen i hele bakgården var koblet til sikringsskapet til andelseier Kjetil Museth. Dette betyr at Museth har betalt strøm som borettslaget egentlig skulle betalt for, sannsynligvis så lenge han har eid leiligheten sin i Torggata 102. Styret besluttet å tilbakebetale 10.000 kr til Museth for ekstra strømutfgifter i nærmere 10 år.

Annet styrearbeid i perioden:

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

På oppfordring kjøpte styret sommeren 2021 et minidrivhus til bakgården. Dette kan benyttes av alle beboere. Det ble også kjøpt ny hageslange. Som vanlig de siste årene arrangerte styret en sommerfest i bakgården.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 504 412,-.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning fyring for perioden juni 2020 – mai 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 105 095,-.

Resultat

Årets resultat på kr 273 710,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 510 365,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.

Lån

Torggata 102 Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Driften i 2022 er basert på en økning i felleskostnadene med 3 % fra 1. januar 2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Torggata 102 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torggata 102 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-regiøene), 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.

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 18. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		515 196	534 933	515 196	510 365
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		273 710	241 813	194 150	270 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-278 541	-261 550	-278 000	-280 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 832	-19 737	-83 850	-9 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		510 365	515 196	431 346	501 115
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		595 888	582 775		
Kortsiktig gjeld		-85 523	-67 579		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		510 365	515 196		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 309 560	1 309 560	1 310 000	1 349 000
Andre inntekter	3	194 852	177 976	139 680	139 680
SUM DRIFTSINTEKTER		1 504 412	1 487 536	1 449 680	1 488 680
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 200	-5 000	-5 300	-5 500
Forretningsførerhonorar		-82 940	-80 915	-83 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-17 411	-16 170	-12 000	-20 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	8	-47 662	-60 509	-100 000	-31 000
Forsikringer		-43 863	-38 349	-40 300	-42 000
Kommunale avgifter	9	-389 282	-405 548	-408 000	-406 000
Energi/fyring		-212 732	-196 696	-161 680	-169 680
TV-anlegg		-134 565	-125 044	-132 000	-142 000
Andre driftskostnader	10	-108 789	-101 960	-123 000	-122 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 105 095	-1 090 841	-1 127 930	-1 086 330
DRIFTSRESULTAT		399 318	396 696	321 750	402 350
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	674	1 578	0	0
Finanskostnader	12	-126 282	-156 461	-127 600	-131 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-125 608	-154 883	-127 600	-131 600
ÅRSRESULTAT		273 710	241 813	194 150	270 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		273 710	241 813		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 134 857	7 134 857
Tomt		398 900	398 900
SUM ANLEGGSMIDLER		7 533 757	7 533 757
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		935	0
Forskuddsbetalte kostnader		78 976	33 090
Energiavregning	16	72 091	0
Driftskonto OBOS-banken		131 510	237 984
Sparekonto OBOS-banken		311 434	310 760
Innestående i andre banker		941	941
SUM OMLØPSMIDLER		595 888	582 775
SUM EIENDELER		8 129 645	8 116 532



12

Torggata 102 Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		1 696 246	1 422 536
SUM EGENKAPITAL		1 699 046	1 425 336
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 213 076	6 491 617
Borettsinnskudd	15	132 000	132 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 345 076	6 623 617
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 611	20 689
Påløpte renter		732	703
Energiavregning	16	0	23 837
Annen kortsiktig gjeld	17	62 180	22 350
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 523	67 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 129 645	8 116 532
Pantstillelse	18	7 125 000	7 125 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 15.02.2022
Styret i Torggata 102 Borettslag

Thomas Nilsen /s/

Kari Anne Langrusten Blybakken /s/

Heidi Kristiane Nordhagen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 309 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 309 560

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning fjernvarme	194 852
SUM ANDRE INNETEKTER	194 852

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 200.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 411
SUM KONSULENTHONORAR	-17 411

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 461
Drift/vedlikehold VVS	-4 845
Drift/vedlikehold elektro	-28 371
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 906
Drift/vedlikehold brannsikring	-79
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-47 662

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-144 226
Vann- og avløpsavgift	-124 456
Renovasjonsavgift	-120 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-389 282

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 020
Driftsmateriell	-1 478
Vaktmestertjenester	-56 238
Renhold ved firmaer	-36 000
Andre fremmede tjenester	-709
Trykksaker	-1 177
Andre kontorkostnader	-2 178
Porto	-1 562
Bankgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 789



NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	674
SUM FINANSINNTEKTER	674

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-126 282
SUM FINANSKOSTNADER	-126 282

NOTE: 13

Kostpris/Bokf.verdi 1956	2 925 404
Tilgang 2007	4 209 453
SUM BYGNINGER	7 134 857

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr. 1/bnr. 149

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018	-7 124 468
Nedbetalt tidligere	632 851
Nedbetalt i år	278 541
	-6 213 076
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 213 076

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-132 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-132 000

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember	-81 480
SUM INNETEKTER	-81 480

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juni-desember	153 571
SUM KOSTNADER	153 571

SUM ENERGIAVREGNING	72 091
----------------------------	---------------

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: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Brunata flyttegebyr	-513
Tilbakeført dobbelfakturering	-602
Påløpte kostnader	-61 065
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-62 180

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 213 076
TOTALT	6 213 076

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 134 857
Tomt	398 900
TOTALT	7 533 757



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 5828874. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Nye porttelefoner	
2018	Rehabilitering av bakgården	Utført av Mathisen AS Belysning utført av Brumunddal Elektro Prosjektledelse: OBOS Prosjekt
2017	Installert nye målere	For fjernavlesing av radiatorer. Utført av Brunata. Kostnad 70.000,-
2017	Skiftet brannslukkere	
2013	Skiftet vinduer	Utført av Th. Johansen & Sønner AS. Prosjektledelse: OBOS Prosjekt.
2011	Taktekking	
2008	Oppussing trappeoppganger.	Maling og nye gulvbelegg. Utført av Løten Malerverksted AS. Prosjektledelse: Hamar og Omegn BBL.
2007	Nye rørgater vann/kloakk	Rørlegger Arvid Hanstad AS, Stange. Utskifting av vann- og avløpsledninger, samt vvs-arbeider i forbindelse med renovering av 22 bad. Prosjektledelse: Hamar og Omegn BBL