



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 673 106
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Toppen Borettslag A/L
Forretningsadresse:	c/o OBOS Østfold Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		933 420	938 820
Sum inntekter		933 420	938 820
Kostnader			
Lønnskostnad		74 928	75 520
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 813	4 813
Annen driftskostnad		618 557	670 442
Sum kostnader		698 298	750 774
Driftsresultat		235 122	188 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 614	788
Sum finansinntekter		3 614	788
Annen finanskostnad		65 437	45 069
Sum finanskostnader		65 437	45 069
Netto finans		-61 823	-44 281
Ordinært resultat før skattekostnad		173 299	143 765
Ordinært resultat etter skattekostnad		173 299	143 765
Årsresultat		173 299	143 765
Totalresultat		173 299	143 765
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 299	143 765
Sum overføringer og disponeringer		173 299	143 765



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 686 514	1 686 514
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		153 943	158 756
Sum varige driftsmidler		1 840 457	1 845 270
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		1 862 006	1 845 270
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		838	
Sum fordringer		873	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		750 059	712 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		750 059	712 831
Sum omløpsmidler		750 932	712 831
SUM EIENDELER		2 612 938	2 558 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		205 253	31 955
Sum opptjent egenkapital		205 253	31 955
Sum egenkapital		207 253	33 955
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 042 852	2 156 723
Øvrig langsiktig gjeld		337 442	316 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 380 294	2 472 723
Sum langsiktig gjeld		2 380 294	2 472 723
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		493	255
Leverandørgjeld		14 917	41 626
Skyldige offentlige avgifter		8 536	7 180
Annen kortsiktig gjeld		1 444	2 362
Sum kortsiktig gjeld		25 390	51 423
Sum gjeld		2 405 684	2 524 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 612 938	2 558 101



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381809

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 673 106
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Toppen Borettslag A/L
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 947 673 106
Toppen Borettslag A/L

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		933 420	938 820
Sum inntekter		933 420	938 820
Kostnader			
Lønnskostnad		74 928	75 520
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 813	4 813
Annen driftskostnad		618 557	670 442
Sum kostnader		698 298	750 774
Driftsresultat		235 122	188 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 614	788
Sum finansinntekter		3 614	788
Annen finanskostnad		65 437	45 069
Sum finanskostnader		65 437	45 069
Netto finans		-61 823	-44 281
Ordinært resultat før skattekostnad		173 299	143 765
Ordinært resultat etter skattekostnad		173 299	143 765
Årsresultat		173 299	143 765
Totalresultat		173 299	143 765
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 299	143 765
Sum overføringer og disponeringer		173 299	143 765



Organisasjonsnr: 947 673 106
Toppen Borettslag A/L

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 686 514	1 686 514
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		153 943	158 756
Sum varige driftsmidler		1 840 457	1 845 270
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		1 862 006	1 845 270
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		838	
Sum fordringer		873	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		750 059	712 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		750 059	712 831
Sum omløpsmidler		750 932	712 831
SUM EIENDELER		2 612 938	2 558 101

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	205 253	31 955
Sum opptjent egenkapital	205 253	31 955
Sum egenkapital	207 253	33 955
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 042 852	2 156 723
Øvrig langsiktig gjeld	337 442	316 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 380 294	2 472 723
Sum langsiktig gjeld	2 380 294	2 472 723
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	493	255
Leverandørgjeld	14 917	41 626
Skyldige offentlige avgifter	8 536	7 180
Annen kortsiktig gjeld	1 444	2 362
Sum kortsiktig gjeld	25 390	51 423
Sum gjeld	2 405 684	2 524 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 612 938	2 558 101



Organisasjonsnr: 947 673 106
Toppen Borettslag A/L

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

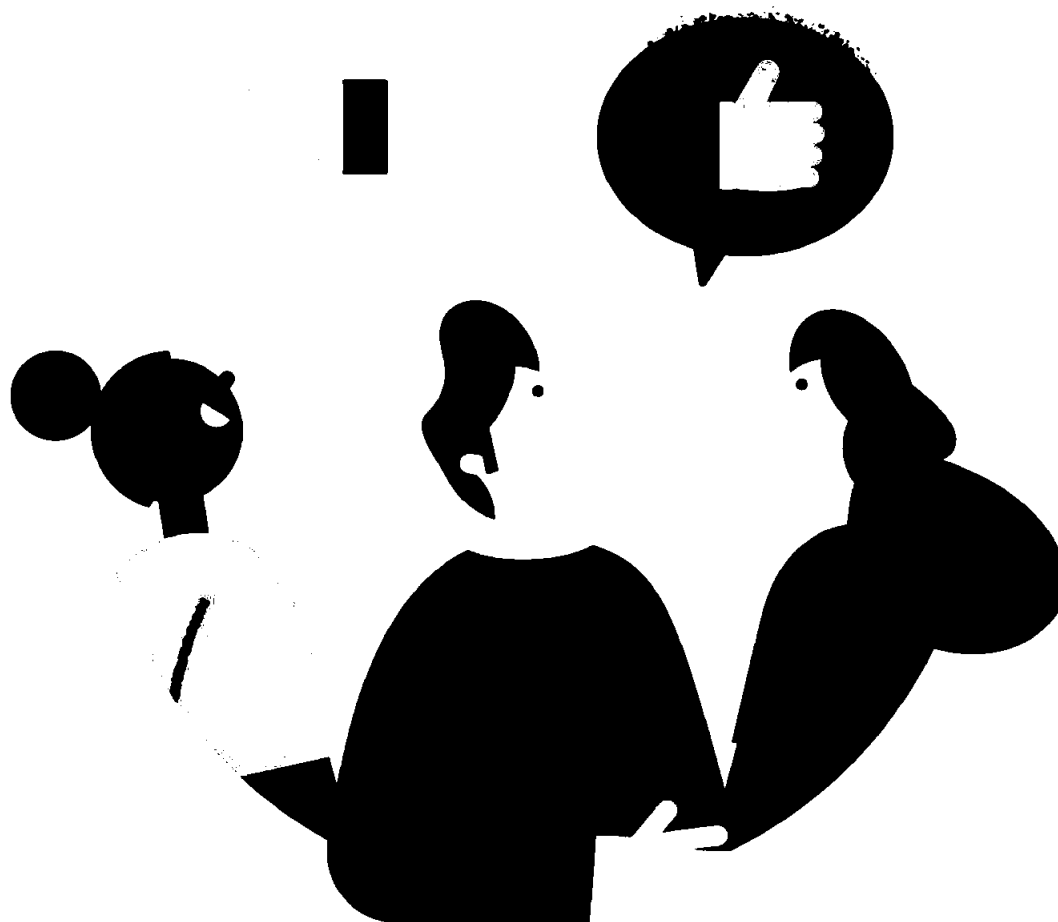
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

3504 Toppen Borettslag A/L





Til andelseierne i Toppen Borettslag A/L

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 21. mars 2023,
kl 18:00 i Klasserom (rom B119)**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Toppen Borettslag A/L 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 ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordi

nær generalforsamling i Toppen Borettslag A/L
avholdes generalforsamling, tirsdag 21. mars 2023,
kl 18:00 i Klasserom (rom B119)

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ny garasje på 21,6 m2 tilsvarende dagens garasje

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 23.02.2023
Styret i Toppen Borettslag A/L

Ronny Ivan Hegge/s/ Anne-Sofie Brønn Dahl/s/ Ida Mosgaard-Lier/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronny Ivan Hegge	Trolldalen 12
Styremedlem	Anne-Sofie Brønn Dahl	Søndre Toppen 3
Styremedlem	Ida Mosgaard-Lier	Søndre Toppen 10
Varamedlem	Anna Sørli Heranger	Søndre Toppen 18

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ronny Ivan Hegge		Trolldalen 12
Varadelegert		
Ida Mosgaard-Lier		Søndre Toppen 10

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på toppenborettslag@styrommet.no via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Toppen Borettslag A/L

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Toppen Borettslag A/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947673106, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 148

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

Toppen Borettslag A/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid 2022

1. 20.01 forberedelser til generalforsamlingen 2022 (styreleder)
2. 25.01 sendt ut skriv på vibbo ang ansvarlig for gressklipping 2022 (styreleder)
3. 06.02 sendt ut skriv til andelseiere ang GF 2022 (styreleder)
4. 17.02 besvart henvendelser på Vibbo (styreleder)
5. 20.03 besvart henvendelser fra beboer (styreleder)
6. 15.04 Besvart spm rundt utleie fra beboer (styreleder)
7. 17.04 delt info ang utleie (styreleder)
8. 16.05. engasjert gressklipper (styreleder)
9. 20.05 engasjert ny person for gressklippingen (styreleder)
10. 5.05 Sendt ut info om tilbud til andelseiere om gressklipping av private hager (styreleder)
11. 07.06 Oppdatert gressklipper oppgaver og maillet ansvarlig utførende (styreleder)
12. 12.06 besvart sms`r fra beboer ang protokoller fra GF + påstander om trakassering (styreleder)
13. 14.06 levert protokoller til beboer som ikke vil ha info elektronisk + befart beskjæring av busker (styreleder)
14. 20.06 Bestilt nye bensinkort hos Automat 1 (styreleder)
15. 22.06 mail til Obos (styreleder)
16. 18.07 svart beboer ang. Råte i kledning
17. 20.07 svart beboer på VIBBO ang utleie
18. 31.08 Svart beboer på Vibbo ang rutiner rundt salg av andel
19. 02.09 bestilt glassmester til bytte av punktert glass i stuevindu i nr 2
20. 24.09 besvart beboer på VIBBO
21. 03.10 bestilt snekker Magne Mellum til å skifte ut div panel i nr 4.
22. 17.11 forberedt budsjettmøte
23. 24.11 avholdt budsjettmøte
24. 07.12 sendt ut årlig HMS skriv om plikter til styre og beboere



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Toppen Borettslag A/L.

Lån

Toppen Borettslag A/L har lån i OBOS banken, For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5 % rente i økning av forretningsfører honoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag A/L

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Toppen Borettslag A/Ls årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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-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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Toppen Borettslag A/L

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 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>.

Sarpsborg, 10. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



TOPPEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 947 673 106, KUNDENR. 3504

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		661 408	632 445	661 408	725 541
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		173 299	143 765	208 419	169 498
Tilbakeføring av avskrivning	13	4 813	4 813	4 813	4 813
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-113 871	-119 615	-120 000	-123 006
Innsk. øremerk. bankkto		-107	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		64 134	28 963	93 232	51 305
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		725 542	661 408	754 640	776 846

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	750 932	712 831
Kortsiktig gjeld	-25 390	-51 423
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	725 542	661 408



TOPPEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 947 673 106, KUNDENR. 3504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	931 920	931 920	932 000	977 000
Andre inntekter	3	1 500	6 900	7 000	7 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		933 420	938 820	939 000	984 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 928	-25 520	-7 294	-7 294
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-4 813	-4 813	-4 813	-4 813
Revisjonshonorar	6	-4 625	-3 750	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-59 540	-58 090	-59 542	-62 520
Konsulenthonorar		0	0	-2 500	-2 500
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-24 613	-129 645	-55 000	-55 000
Forsikringer		-99 477	-92 948	-96 665	-103 431
Kommunale avgifter	8	-212 742	-190 344	-196 437	-204 358
TV-anlegg/bredbånd		-163 920	-160 917	-165 130	-173 386
Andre driftskostnader	9	-49 640	-30 747	-34 200	-34 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-698 298	-750 774	-679 581	-706 502
DRIFTSRESULTAT		235 122	188 046	259 419	277 498
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 614	788	0	0
Finanskostnader	11	-65 437	-45 069	-51 000	-108 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-61 823	-44 281	-51 000	-108 000
ÅRSRESULTAT		173 299	143 765	208 419	169 498
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		173 299	31 955		
Reduksjon udekket tap		0	111 810		



TOPPEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 947 673 106, KUNDENR. 3504
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	981 000	981 000
Tomt		705 514	705 514
Andre varige driftsmidler	13	153 943	158 756
Miljøbankkonto, øremerket		21 549	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 862 006	1 845 270
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Andre kortsiktige fordringer	14	838	0
Driftskonto OBOS-banken		367 498	333 902
Driftskonto OBOS-banken II		9 191	10 014
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 336	4 928
Sparekonto OBOS-banken		367 034	363 987
SUM OMLØPSMIDLER		750 932	712 831
SUM EIENDELER		2 612 938	2 558 101
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		205 253	31 955
SUM EGENKAPITAL		207 253	33 955
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 042 852	2 156 723
Borettsinnskudd	16	316 000	316 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	21 442	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 380 294	2 472 723
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 917	41 626
Skyldige offentlige avgifter	18	8 536	7 180
Påløpte renter		493	255
Annen kortsiktig gjeld	19	1 444	2 362
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 390	51 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 612 938	2 558 101
Pantstillelse	20	5 766 000	5 766 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 23.02.2023
Styret i Toppen Borettslag A/L

Ronny Ivan Hegge/s/

Anne-sofie Brønn Dahl/s/

Ida Mosgaard-lier/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	910 320
Dugnad	12 000
Bod	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	931 920

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Plenkipping	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	1 500

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 160
Påløpte feriepengene	-1 444
Arbeidsgiveravgift	-9 250
Yrkesskadeforsikring	-74

SUM PERSONALKOSTNADER **-24 928**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 769
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 844

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-24 613**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 736
Kommunale avgifter	-162 006

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-212 742**

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 074
Andre fremmede tjenester	-352
Kontor- og datarekvisita	-26 149
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 006
Bank- og kortgebyr	-2 060

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-49 640**

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 154
Andre renteinntekter	9
SUM FINANSINNTEKTER	3 614

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-50 372
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 065
SUM FINANSKOSTNADER	-65 437

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1967	981 000
SUM BYGNINGER	981 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.214/bnr.148

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2009	80 919	
Avskrevet tidligere	-80 918	1
Snøfreser		
Tilgang 2009	33 000	
Avskrevet tidligere	-32 999	1
Boder		
Tilgang 2005	240 565	
Avskrevet tidligere	-81 811	
Avskrevet i år	-4 813	
		153 941
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		153 943
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-4 813

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	838
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	838

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2014	-2 203 698
Nedbetalt tidligere	536 097
Nedbetalt i år	81 677
	-1 585 924

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-700 000
	210 878
Nedbetalt i år	32 194
	-456 928
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 042 852

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-316 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-316 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-21 442
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-21 442

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 336
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 200
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 536

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 444
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 444



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	316 000
Pantelån	2 042 852
TOTALT	2 358 852

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

Bygninger	981 000
Tomt	705 514
TOTALT	1 686 514

INNKOMNE FORSLAG

Sak A

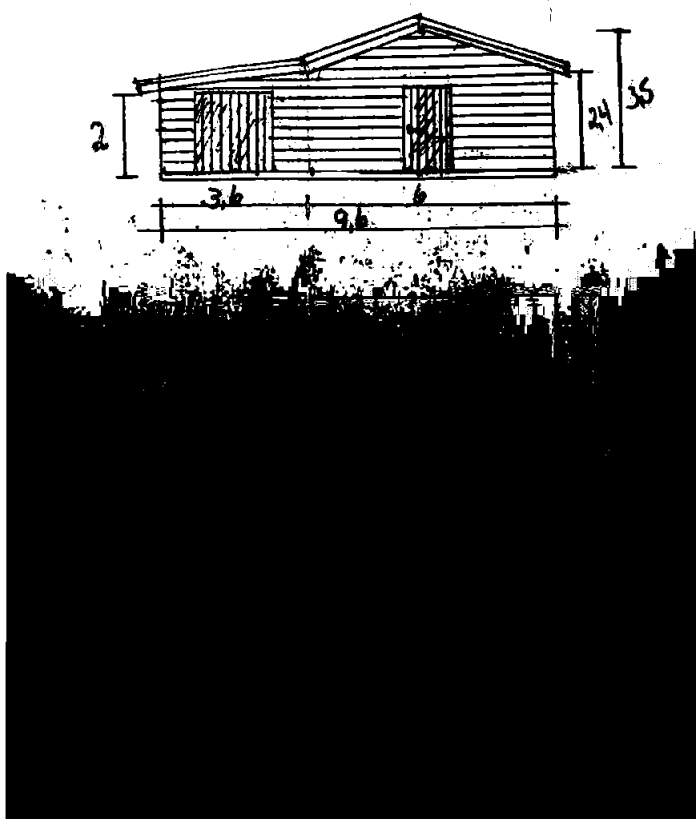
Ny garasje på 21,6 m² tilsvarende dagens garasje. kostnader 600 000 kr

75 % tas fra egenkapital, 25 % lånes over 20 år.

Forslagsstiller: Styret i toppen Borettslag AL

Forslag til vedtak: Den gamle rives og en ny bygges inntil bodhuset

Tegning





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ronny Hegge Trolldalen 12

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne-Sofie Brønn Dahl Søndre Toppen 3



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6592013. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Ny papp på taket til felles garasjen	
2014	Byttet Vinduer, balkongdører m.m	- Det har blitt byttet vinduer og balkongdører. Byttet kledning der det har vært behov. _ det har også blitt utarbeidet en vedlikeholdsnøkkel fra ØPAS
2013	Rørfornyng	
2010	Takrenner og ytterdører	





3504 Toppen Borettslag A/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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