



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 473 895  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 11  
1706 SARPSBORG

### 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

### 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, 05.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Felleskostnader	1	3 804 588	3 804 588
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 804 588</b>	<b>3 804 588</b>
<b>Kostnader</b>			
Andre kostnader		2 911 591	3 578 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 911 591</b>	<b>3 578 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>892 997</b>	<b>226 222</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		98	1 858
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>98</b>	<b>1 858</b>
Annen rentekostnad		292 318	373 292
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>292 318</b>	<b>373 292</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-292 220</b>	<b>-371 434</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>600 777</b>	<b>-145 212</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>600 777</b>	<b>-145 212</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>600 777</b>	<b>-145 212</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3,5	22 268 765	22 268 765
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 268 765</b>	<b>22 268 765</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 268 765</b>	<b>22 268 765</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalt leverandør		98 490	16 120
Restanser felleskostnader		0	3 530
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 490</b>	<b>19 650</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		314 435	419 670
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>314 435</b>	<b>419 670</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>412 925</b>	<b>439 320</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 681 690</b>	<b>22 708 085</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	2	6 700	6 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 700</b>	<b>6 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	-3 997 404	-4 598 180



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 997 404</b>	<b>-4 598 180</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 990 704</b>	<b>-4 591 480</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,5	17 810 193	18 389 553
Borettsinnskudd	3,5	8 732 100	8 732 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 542 293</b>	<b>27 121 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 542 293</b>	<b>27 121 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		123 097	177 912
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 005	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>130 102</b>	<b>177 912</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 672 395</b>	<b>27 299 565</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 681 691</b>	<b>22 708 085</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 406355

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 473 895  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 11  
1706 SARPSBORG

#### 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

#### 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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 948 473 895  
TOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Felleskostnader	1	3 804 588	3 804 588
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 804 588</b>	<b>3 804 588</b>
<b>Kostnader</b>			
Andre kostnader		2 911 591	3 578 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 911 591</b>	<b>3 578 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>892 997</b>	<b>226 222</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		98	1 858
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>98</b>	<b>1 858</b>
Annen rentekostnad		292 318	373 292
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>292 318</b>	<b>373 292</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-292 220</b>	<b>-371 434</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>600 777</b>	<b>-145 212</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>600 777</b>	<b>-145 212</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>600 777</b>	<b>-145 212</b>





Sum annen langsiktig gjeld	26 542 293	27 121 653
Sum langsiktig gjeld	26 542 293	27 121 653
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	123 097	177 912
Forskuddsbetalt felleskostnader	7 005	0
Sum kortsiktig gjeld	130 102	177 912
Sum gjeld	26 672 395	27 299 565
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 681 691</b>	<b>22 708 085</b>



Organisasjonsnr: 948 473 895  
TOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## 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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## TOPPEN BORETTSLAG

### Resultatregnskap 2021

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 412 240	2 412 240	2 412 432	2 894 918
Innkrevde kostnader finans	1	1 352 148	1 352 148	1 352 148	1 352 148
Innkrevde andre kostnader	1	40 200	40 200	40 200	40 200
Utbytte Gjensidige		0	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 804 588</b>	<b>3 804 588</b>	<b>3 804 780</b>	<b>4 287 266</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	7	28 200	11 974	28 400	14 200
Lønnskostnader	7	0	42 000	0	0
Styrehonorar	7	200 000	60 000	200 000	100 000
Revisjonshonorar		9 500	9 500	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		118 124	112 500	118 125	118 125
Styreportal		17 100	22 546	0	0
Kontingent NBBL		20 250	19 750	20 000	20 500
Vedlikehold	6	635 894	510 440	300 000	400 000
Vedlikehold uteområder	6	281 191	405 979	300 000	400 000
Vedlikehold annet	6	0	865 454	0	0
Nyanskaffelser		0	0	35 000	35 000
Driftskostnader traktor / maskin		0	0	6 000	6 000
Kabel TV		375 950	347 726	355 000	400 200
Forsikringspremie		200 488	189 915	201 310	221 000
Kommunale avgifter		625 415	656 203	749 000	749 000
Eiendomsskatt		270 879	270 879	345 000	345 000
Andre driftskostnader	9	128 601	53 500	27 500	50 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 911 591</b>	<b>3 578 366</b>	<b>2 694 835</b>	<b>2 869 025</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>892 997</b>	<b>226 222</b>	<b>1 109 945</b>	<b>1 418 241</b>
Renteinntekter		98	1 858	1 500	1 500
Rentekostnader		292 318	373 392	294 233	445 255
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-292 220</b>	<b>-371 534</b>	<b>-292 733</b>	<b>-443 755</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>600 776</b>	<b>-145 312</b>	<b>817 212</b>	<b>974 486</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført annen egenkapital	2	600 776	-145 312	817 212	974 486




## TOPPEN BORETTSLAG


## Balanse 2021

	Noter	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
Bygninger	3,5	22 268 765	22 268 765
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 268 765</b>	<b>22 268 765</b>
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalt leverandører		98 490	16 120
Restanser felleskostnader		0	3 530
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 490</b>	<b>19 650</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd		314 435	419 670
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>314 435</b>	<b>419 670</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>22 681 691</b>	<b>22 708 085</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	2	6 700	6 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 700</b>	<b>6 700</b>
Annen egenkapital	2	-3 997 404	-4 598 180
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 997 404</b>	<b>-4 598 180</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 990 704</b>	<b>-4 591 480</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	4,5	17 810 193	18 389 553
Borettsinnskudd	3,5	8 732 100	8 732 100
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 542 293</b>	<b>27 121 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 005	0
Leverandørgjeld		123 097	177 912
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>130 102</b>	<b>177 912</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 672 395</b>	<b>27 299 565</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>22 681 691</b>	<b>22 708 085</b>

Behandlet og godkjent av styret: 27/10/2022

  
Styrets signatur

Sissel Klein

  
Bjørn Salvaen  
ag at Tinbod



## TOPPEN BORETTSLAG

Noter

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Bygninger og tomt er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for foregående år.

Innbetaling fra andelseiere til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

### Note nr. 2 - Disponible midler/Egenkapital

	2021	2020
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>261 408</b>	<b>607 816</b>
<b>Endringer</b>		
Innbetalt andelskapital	0	0
Årets resultat	600 776	-145 312
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-579 360	-201 096
Innløst lån i DNB	0	0
Opptak nytt lån i Handelsbanken	0	0
<b>Disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>282 824</b>	<b>261 408</b>
<b>Annen egenkapital</b>		
Andelskapital (67 andeler)	6 700	6 700
Egenkapital pr. 01.01.	-4 591 479	-4 446 167
Årets resultat	600 776	-145 312
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-3 990 703</b>	<b>-4 591 479</b>

Det er foretatt en betydelig rehabilitering og vedlikehold av bygninger og uteområder. Dette er kostnadsført i borettslagets regnskap og har således medført negativ egenkapital. Styret vurderer den gjennomførte rehabiliteringen som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Eiendommens virkelige verdi antas å være høyere enn balanseført verdi. Det er utifra siste omsetning av andeler.

### Note nr. 3 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 1980 for kr. 22.268.765

Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.

Dette er finansiert på følgende måte:

Lån	13 536 665
Innskudd fra beboerne	8 732 100
Sum	22 268 765



## Note nr. 4 - Langsiktig fordringer og gjeld

	2021	2020
Refinansiert lån fra DNB til Handelsbanken i 2016		
Gjeld 1/1	18 389 553	18 590 649
Avdrag i løpet av året	-579 360	-201 096
Innløst lån i året	-	0
Opptak av lån i året	-	0
Gjeld 31/12	17 810 193	18 389 553

Lånets betingelser: Annuitetslån med 21,9 års nedbetaling.  
Lånet er nedbetalt i år 2037.  
Rente pr. 31/12: Flytende rente 1,60 %  
Borettslaget har søkt om 1 års avdragfrihet fra 1.april 2020 til 31.mars 2021

## Borettslaget består av 67 andeler

	Fellesgjeld pr. 31.12.21
3 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	277 390
7 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	291 691
8 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	274 718
20 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	200 308
29 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	301 113

<u>Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:</u>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 877 150	14 594 715

## Note nr. 5 - Pantstillelser

	2021	2020
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>26 542 293</u>	<u>27 121 653</u>
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	<u>22 268 765</u>	<u>22 268 765</u>
Sum	<u>22 268 765</u>	<u>22 268 765</u>
Pantobligasjonenes pålydende	<u>29 732 100</u>	<u>29 732 100</u>

## Note nr. 6 - Vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygninger (egenandeler, byttet dører,rep sluk,div.arb)	545 894	510 440
Vedlikehold uteområder (spyling, fjernet plasma overvannsrør, asfalskjæring, rens avløp, graving, filming rør)	281 191	316 479
Gressklipping / Snøbrøyting	90 000	89 500
	<u>917 085</u>	<u>916 419</u>

## Note nr. 7 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn/honorar	200 000	102 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	11 974
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	<u>228 200</u>	<u>113 974</u>

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

## Note nr. 9 - Andre driftskostnader

Det er kostnadsført kr. 128 601,- som andre driftskostnader i 2021.  
Gjelder bl. annet skadedyravtale, honorar juridisk bistand, kontorekvisita, vaktmester, jord, skilt, porto/kopiering/bankgebyr etc.



**SOLHØI**  Legally signed by  
Lars Magnar Snopestad  
2022-03-28

Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 01 1 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Toppen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 600 776. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, og av dets resultater 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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

Solhøi Revisjon AS Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg E-post: [post@solhoi.no](mailto:post@solhoi.no) · Tlf: +47 69 13 83 33



**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

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, 28. mars 2022  
**Solhøi Revisjon AS**

Lars M. Snopestad  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)