



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 239
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 087 032	1 087 032
Sum inntekter		1 087 032	1 087 032
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		865 781	851 543
Sum kostnader		939 946	925 708
Driftsresultat		147 086	161 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 028	3 069
Sum finansinntekter		10 028	3 069
Annen finanskostnad		4 894	3 408
Sum finanskostnader		4 894	3 408
Netto finans		5 134	-339
Resultat før skattekostnad		152 220	160 984
Årsresultat		152 220	160 984
Totalresultat		152 220	160 984
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 220	160 984
Sum overføringer og disponeringer		152 220	160 984



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		253	288
Andre fordringer		106 937	65 200
Sum fordringer		107 191	65 488
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		530 858	429 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		530 858	429 762
Sum omløpsmidler		638 049	495 250
SUM EIENDELER		638 049	495 250

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		590 037	437 817
Sum opptjent egenkapital		590 037	437 817
Sum egenkapital		590 037	437 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		9 958	25 736
Sum annen langsiktig gjeld		9 958	25 736
Sum langsiktig gjeld		9 958	25 736
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 439	287
Annen kortsiktig gjeld		20 615	31 410
Sum kortsiktig gjeld		38 054	31 697
Sum gjeld		48 012	57 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		638 049	495 250



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359770

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 239
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 975 689 239
TOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 087 032	1 087 032
Sum inntekter		1 087 032	1 087 032
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		865 781	851 543
Sum kostnader		939 946	925 708
Driftsresultat		147 086	161 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 028	3 069
Sum finansinntekter		10 028	3 069
Annen finanskostnad		4 894	3 408
Sum finanskostnader		4 894	3 408
Netto finans		5 134	-339
Resultat før skattekostnad		152 220	160 984
Årsresultat		152 220	160 984
Totalresultat		152 220	160 984
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 220	160 984
Sum overføringer og disponeringer		152 220	160 984



Organisasjonsnr: 975 689 239
TOPPEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		253	288
Andre fordringer		106 937	65 200
Sum fordringer		107 191	65 488
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		530 858	429 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		530 858	429 762
Sum omløpsmidler		638 049	495 250
SUM EIENDELER		638 049	495 250
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		590 037	437 817
Sum opptjent egenkapital		590 037	437 817



Sum egenkapital	590 037	437 817
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	9 958	25 736
Sum annen langsiktig gjeld	9 958	25 736
Sum langsiktig gjeld	9 958	25 736
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	17 439	287
Annen kortsiktig gjeld	20 615	31 410
Sum kortsiktig gjeld	38 054	31 697
Sum gjeld	48 012	57 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	638 049	495 250



Organisasjonsnr: 975 689 239
TOPPEN BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5311

Toppen Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Toppen Boligsameie

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:

26. mars 2024 kl. 17:00, Nærmiljøkontoret på Lofsrudhøgda 263, 1281 Oslo.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret, Opparbeidelse av fortau og sykkelvei. Oslo kommune
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Toppen Boligsameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøte

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

Protokollvitner og fører av protokollen 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. 5311 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 65 000.



Sak 7

Forslag fra styret, Opparbeidelse av fortau og sykkelvei. Oslo kommune

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret gir sin tilslutning til mottatte anmodning

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret / evt. styreleder fullmakt til inngå avtale som innebærer permanent erverv ca. 274 m², midlertidig erverv ca. 303 m² og 2 m² klausulert areal av eiendommen grn./brn. 178/122 til opparbeidelse av tiltaket (Lofsrudveien-Opparbeidelse av fortau og sykkelvei) med Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Vedlegg

2. Forslag til årsmøtevedtak Toppen Boligsameie.pdf

3. Lofsrudveien - gnr.bnr. 178122 - Tilbud om erverv av grunn - Grunnerverv for Lofsrudveien (1).pdf

4. Grunnervervskart-W233-C02.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Zafar Ali	2023 - 2024
Styremedlem	Mohammad Akbar	2023 - 2024
Styremedlem	Shehzad Kamal	2023 - 2024
Varamedlem	Thomas Rones	2023 - 2024

Kontaktinformasjon

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 Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Toppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975689239, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

178 120

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Toppen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 599 999.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Toppen Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TOPPEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TOPPEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: PQ7HE-UB0MB-Y85FB-WLUV-A-NSGIY-L3JQ



TOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 689 239, KUNDENR. 5311

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 087 032	1 087 032	1 087 000	1 087 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 087 032	1 087 032	1 087 000	1 087 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-10 000	-9 165
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-9 104	-6 484	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-60 368	-58 038	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-5 627	-5 101	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-97 731	-54 961	-150 000	-150 000
Forsikringer		-258 899	-241 534	-259 000	-290 000
Kommunale avgifter	8	-103 813	-84 245	-98 500	-125 000
Kostnader sameie	13	-147 237	-220 356	-201 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 504	-122 112	-126 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-48 500	-58 713	-59 000	-56 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-939 946	-925 708	-1 049 500	-1 084 165
DRIFTSRESULTAT		147 086	161 324	37 500	2 835
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 028	3 069	0	0
Finanskostnader	11	-4 894	-3 408	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 134	-339	0	0
ÅRSRESULTAT		152 220	160 984	37 500	2 835
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		152 220	160 984		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 162	10 939
Kundefordringer		253	288
Forskuddsbetalte kostnader		94 775	54 261
Driftskonto OBOS-banken		94 046	200 581
Sparekonto OBOS-banken		436 812	229 181
SUM OMLØPSMIDLER		638 048	495 250
<hr/>			
SUM EIENDELER		638 049	495 250
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		590 037	437 817
SUM EGENKAPITAL		590 037	437 817
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	9 958	25 736
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 958	25 736
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 615	31 410
Leverandørgjeld		17 439	287
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Energiavregning	12	0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 054	31 697
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		638 049	495 250
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13		

Oslo, __. __. 2024
Styret i Toppen Boligsameie

Zafar Ali

Mohammad Akbar Shehzad Kamal

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 063 128
Trappevask	23 904
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 087 032

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 104.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 627
SUM KONSULENTHONORAR	-5 627

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 713
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 313
Kostnader dugnader	-1 466
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-97 731

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-103 813
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-103 813

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-45 000
Adm gebyr tredjepartsoppl. mm	-341
Trykksaker	-32
Andre kontorkostnader	-34
Telefon, annet	-60
Porto	-280
Bankgebyr	-2 753
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 500

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 631
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	923
Andre renteinntekter	101
SUM FINANSINNTEKTER	10 028

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000
Andre rentekostnader	-1 894
SUM FINANSKOSTNADER	-4 894

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-382 308
SUM INNETEKTER	-382 308

KOSTNADER

Fjernvarme	382 308
SUM KOSTNADER	382 308

SUM ENERGIAVREGNING	0
----------------------------	----------

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: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 10,3% av Rudshøgda IV Grendelag, s 7838.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i 7838. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 7838, og utgjør kr 676 365.

Selskapets andel i 7838 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i 7838 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



Vedlegg 1: Forslag til årsmøtevedtak Toppen Boligsameie

Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten har anmodet styret i eierseksjonssameiet Toppen Boligsameie om at følgende sak legges frem for årsmøte eller ekstraordinært årsmøte. Styret har mottatt følgende informasjon fra Oslo kommune:

Oslo kommune ved Oslobygg KF planlegger å opparbeide fortau og sykkelvei langs Lofsrudveien. Formålet med oppgraderingen av Lofsrudveien er blant annet å forbedre trafiksikkerheten og fremkommeligheten for syklende og gående.

Oppgraderingen av Lofsrudveien gjelder for strekningen mellom Senter Syd og Klemetsrudanlegget.

I forbindelse med tiltaket vil det være nødvendig å erverve areal fra tilliggende eiendommer, samt ta i bruk et midlertidig anleggsbelte. Før byggingen av tiltaket kan starte, må Oslo kommune som kjent sikre seg rettigheter til nødvendige arealer.

En del av eiendommen gnr./bnr. 178/122 berøres av tiltaket. Eiendommen eies i fellesskap av eierseksjonssameiene Rudshøgda IV C Boligsameie, Utsikten Boligsameie, Toppen Boligsameie og Rudshøgda IV Huseierforening. Arealene som berøres er tidligere påvist under felles befaring, og går også frem av tidligere oversendt ervervstegning. Oslo kommune ønsker å inngå en avtale med de tre eierseksjonssameiene og huseierforeningen.

De aktuelle arealene er etter Oslo kommune sitt syn fellesarealer som den enkelte seksjonseier ikke har annen rådighet over enn å kunne benytte seg av arealene på lik linje med de andre seksjonseierne. Etter eierseksjonslovens regler (§ 49 andre ledd bokstav c) kreves imidlertid 2/3 flertalls vedtak på årsmøtet/generalforsamling. Oslo kommune har vedlagt tilbudsbrev med forslag til avtale.

Styret gir sin tilslutning til mottatte anmodning, og legger den frem som sak for årsmøte/ekstraordinært årsmøte med krav om 2/3 flertall av de avgitte stemmer, som sikrer at styret kan inngå avtale på vegne av eierseksjonssameiet i denne saken.

Forslag til vedtak på årsmøte/ekstraordinært årsmøtet:

Årsmøtet/det ekstraordinære årsmøtet gir styret / evt. styreleder og et styremedlem i eierseksjonssameiet Toppen Boligsameie fullmakt til å inngå avtale som innebærer permanent erverv ca. 274 m², midlertidig erverv ca. 303 m² og 2 m² klausulert areal av eiendommen gnr./bnr. 178/122 til opparbeidelse av tiltaket «Lofsrudveien – Opparbeidelse av fortau og sykkelvei» med Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten.



Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Oslo

Toppen Boligsameie
Postboks 6668 , St. Olavs Plass
0129 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:
23/38071

Saksbehandler:
Justin Winston van der Pol

Dato: 20.12.2023

Lofsrudveien - gnr./bnr. 178/122 - Tilbud om erverv av grunn - Grunnerverv for Lofsrudveien

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til tidligere dialog vedrørende erverv av deler av gnr./bnr. 178/122 for opparbeidelse av Lofsrudveien til gang- og sykkelvei.

Vedlagt er vårt forslag til tilbud om avtale om permanent erverv av 274 m², midlertidig erverv av ca. 303 m² og permanent klausulert areal av 2 m². Klausulert areal på eiendommen er frisiktsone av hensyn til trafikkikkerhet. Innenfor frisiktsoner er det ikke tillatt å ha sikthindrende beplantninger, gjerder, bygninger e.l. Klausulert areal regnes ikke som et erverv, men som en rådighetsbegrensning.

1. Bakgrunn for vederlaget

Utgangspunkt for erstatning ved grunnerverv

Ved avståelse av deler av eiendom skal grunneier få dekket sitt økonomiske tap, og erstatningen skal basere seg på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Med dette menes at erstatningen skal beregnes på grunnlag av enten salgsverdi eller bruksverdi, og det høyeste skal legges til grunn. Ved delavståelse av areal regulert til boligformål beregnes erstatningen normalt etter salgsverdien.

Avståelse av striper fra boligeiendommer har sjeldent noe selvstendig salgsverdi på grunn av den begrensede størrelsen. Av den grunn må erstatningen fastsettes etter differanseprinsippet, jf. rettspraksis. Det vil si at man sammenligner eiendommens salgsverdi før og etter inngrepet. Differansen som oppstår, tilsvarer verdireduksjonen som grunneier har krav på få dekket.

I erstatningsvurderingen skal det legges til grunn gjeldende reguleringsplanen, herunder reguleringsplan S-2772 vedtatt 14.03.1985, herunder 6586 «Bebyggelsesplan og endret reguleringsplan S-2772 [...]», vedtatt 27.02.1986. Arealet er regulert til privat fellesareal og off. gang- sykkelvei/fortau.

Stedlige forhold

Det permanente ervervet ligger som en smal stripe langs Lofsrudveien. Store deler av ervervet ligger utenfor byggegrensen mot vei. Dette innebærer at vi erverver grunn som ikke kan bebygges lovlig. Arealet ligger i skråning langs offentlig vei eller ytterst i privat fellesareal. Det er vanskelig å argumentere for at det er egenskaper ved arealet som tilfører eiendommen noen særegne verdier eller andre kvaliteter.

Tap av eiendommens utnyttelsesgrad

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Vedlegg 3

Lofsrudveien - gnr./bnr. 178/122 - Tilbud om erverv av grunn -
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Off. nr: 874 280 782
www.eby.oslo.kommune.no

Off. nr: 874 280 782
www.eby.oslo.kommune.no



Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på telefon 473 30 355 eller postmottak@eby.oslo.kommune.no, att: Ådne Volden Steffensen.

Med vennlig hilsen

Nina E. S. Kronkvist
seksjonsleder

Justin Winston van der Pol
senioringeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Avtale om erverv av grunn
2. Forslag til årsmøtevedtak Toppen Boligsameie
3. Grunnervervskart-W233-C02

Kopi til:
Zafar Ali

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

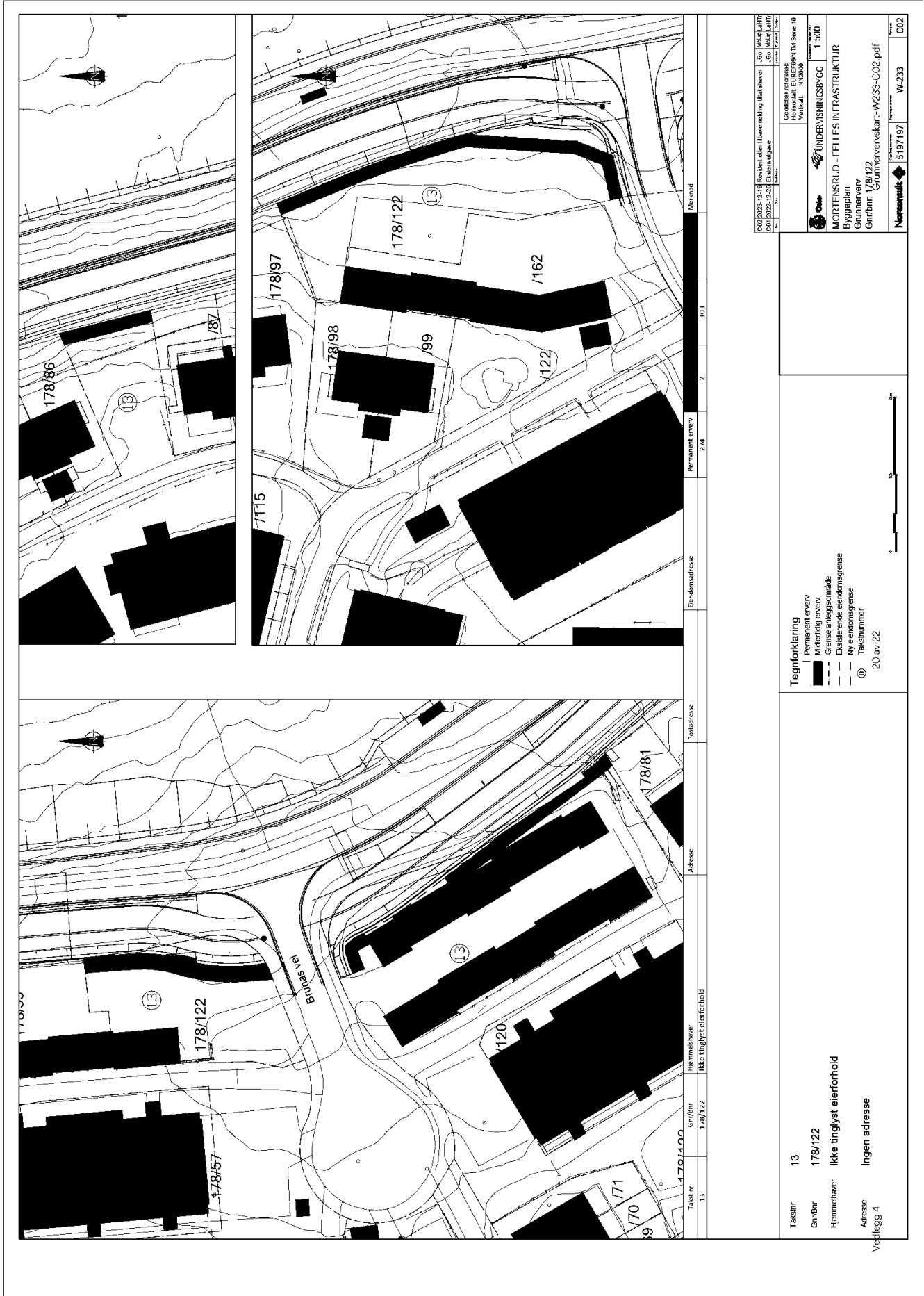
Vedlegg 3

Besøksadresse:
Christian Kroghs gate 16

Postadresse: 0105 Oslo
Lofsrudveien - gnr. 011 - 173/122 avtalt om erverv av grunn - Grunnerverv for Lofsrudveien (1).pdf
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no

Opp. Nr. 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 26.03.24

Selskapsnummer: 5311 Selskapsnavn: Toppen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

21 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.