



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader		4 287 168	3 804 588
Sum inntekter		4 287 168	3 804 588
Kostnader			
Andre driftskostnader		3 732 002	2 911 591
Sum kostnader		3 732 002	2 911 591
Driftsresultat		555 166	892 997
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 309	98
Sum finansinntekter		3 309	98
Annen rentekostnad		460 402	292 318
Sum finanskostnader		460 402	292 318
Netto finans		-457 093	-292 220
Ordinært resultat før skattekostnad		98 073	600 777
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 073	600 777
Årsresultat		98 073	600 777



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		22 268 765	22 268 765
Sum varige driftsmidler		22 268 765	22 268 765
Sum anleggsmidler		22 268 765	22 268 765
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalt leverandør		211 373	98 490
Restanser fellesutgifter		36 174	0
Sum fordringer		247 547	98 490
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		92 491	314 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 491	314 435
Sum omløpsmidler		340 038	412 925
SUM EIENDELER		22 608 803	22 681 690
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 899 330	3 997 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-3 899 330	-3 997 403
Sum egenkapital		-3 892 630	-3 990 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 072 329	17 810 193
Borettsinnskudd		8 732 100	8 732 100
Sum annen langsiktig gjeld		25 804 429	26 542 293
Sum langsiktig gjeld		25 804 429	26 542 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		437 234	123 097
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 028	7 005
Påløpte renter		3 742	0
Annen kortsiktig gjeld		230 000	0
Sum kortsiktig gjeld		697 004	130 102
Sum gjeld		26 501 433	26 672 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 608 803	22 681 692



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 539538

Enheten

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

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 948 473 895
TOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader		4 287 168	3 804 588
Sum inntekter		4 287 168	3 804 588
Kostnader			
Andre driftskostnader		3 732 002	2 911 591
Sum kostnader		3 732 002	2 911 591
Driftsresultat		555 166	892 997
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 309	98
Sum finansinntekter		3 309	98
Annen rentekostnad		460 402	292 318
Sum finanskostnader		460 402	292 318
Netto finans		-457 093	-292 220
Ordinært resultat før skattekostnad		98 073	600 777
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 073	600 777
Årsresultat		98 073	600 777



Sum annen langsiktig gjeld	25 804 429	26 542 293
Sum langsiktig gjeld	25 804 429	26 542 293
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	437 234	123 097
Forskuddsbetalt felleskostnader	26 028	7 005
Påløpte renter	3 742	0
Annen kortsiktig gjeld	230 000	0
Sum kortsiktig gjeld	697 004	130 102
Sum gjeld	26 501 433	26 672 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 608 803	22 681 692



Organisasjonsnr: 948 473 895
TOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

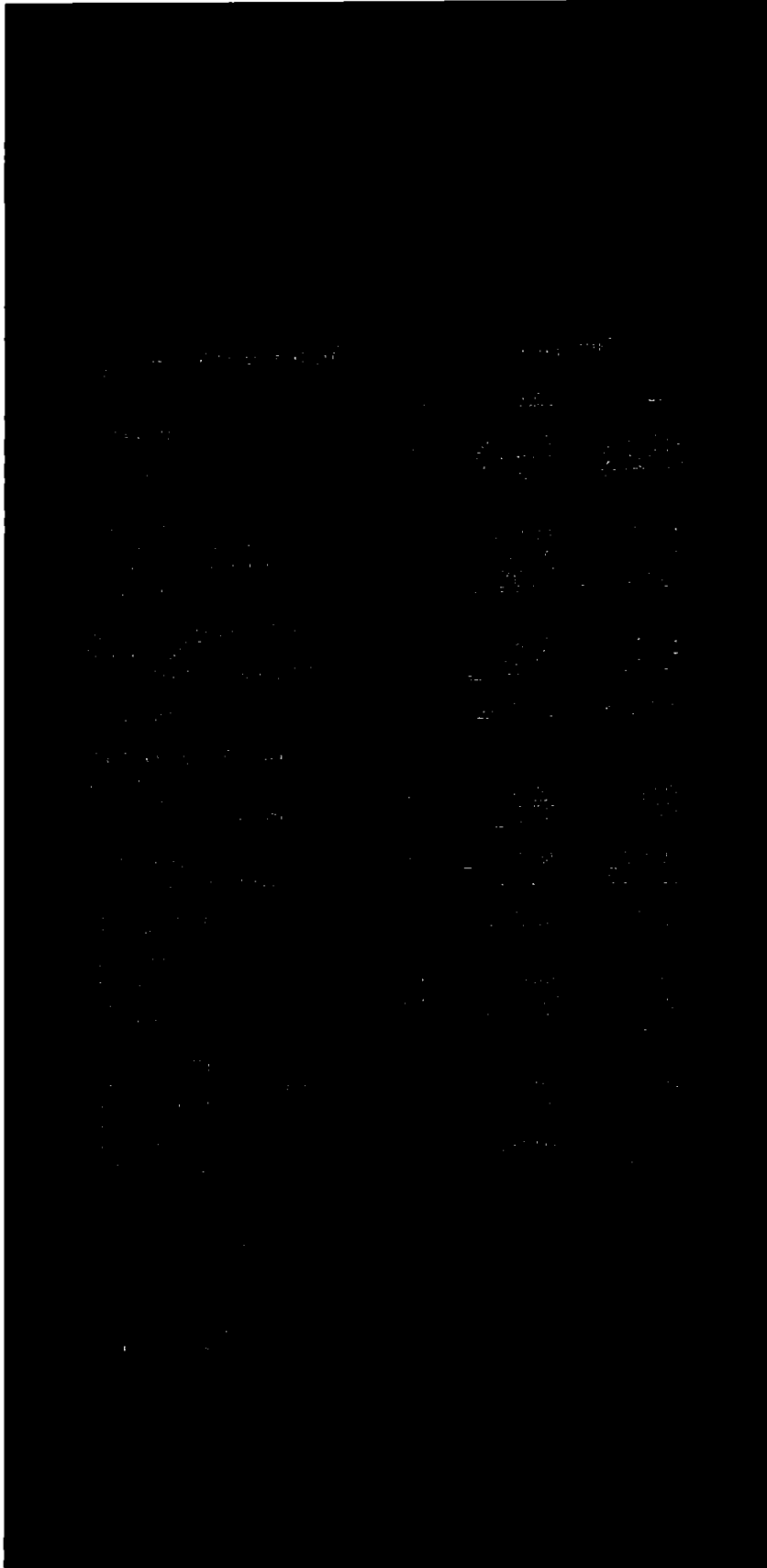
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



TOPPEN BORETTSLAG

Resultatregnskap 2022

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 894 820	2 412 240	2 894 918	2 991 376
Innkrevde kostnader finans	1	1 352 148	1 352 148	1 352 148	1 354 556
Innkrevde andre kostnader	1	40 200	40 200	40 200	40 200
Sum inntekter		4 287 168	3 804 588	4 287 266	4 386 132
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	14 100	28 200	14 200	14 100
Styrehonorar	2	100 000	200 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar		10 000	9 500	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		118 124	118 124	118 125	118 125
Styreportal		9 975	17 100	0	0
Kontingent NBBL		20 250	20 250	20 500	20 500
Vedlikehold	3	1 551 407	635 894	400 000	400 000
Vedlikehold uteområder	3	149 000	281 191	400 000	400 000
Nyanskaffelser		41 676	0	35 000	35 000
Driftskostnader traktor / maskin		0	0	6 000	6 000
TV / bredbånd		399 323	375 950	400 200	325 500
Forsikringspremie		297 664	200 488	221 000	327 400
Kommunale avgifter		655 297	625 415	749 000	786 355
Eiendomsskatt		270 879	270 879	345 000	270 900
Juridisk bistand / konsulent		52 416	15 625	0	0
Andre driftskostnader	4	41 891	112 976	50 000	50 000
Sum driftskostnader		3 732 002	2 911 591	2 869 025	2 863 880
Driftsresultat		555 166	892 997	1 418 241	1 522 252
Renteinntekter		3 309	98	1 500	0
Rentekostnader		460 402	292 318	445 255	900 000
Resultat av finansposter		-457 093	-292 220	-443 755	-900 000
Årsresultat		98 073	600 776	974 486	622 252
Overføringer					
Overført annen egenkapital	5	98 073	600 776	974 486	622 252





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 andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

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

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønn/honorar	100 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	28 200
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	114 100	228 200

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

Note nr. 3 - Vedlikehold

	2022	2021
Byttet bakkeskap	35 666	0
Utbedret vannskader	33 366	0
Tømrerarbeid	305 194	0
Overvannshåndtering/spyling	1 020 606	0
Blåst strøppe i ledning	89 000	0
Elektrikerarbeid	62 510	0
Egenandeler, byttet dører, rep sluk, div. arb	0	545 894
Spyling, fjernet plasma overvannsrør, filming, avløp, asfaltarb	0	281 191
Diverse vedlikehold	5 065	0
Gressklipping / snøbrøyting / strøing	149 000	90 000
Sum	1 700 407	917 085

Note nr. 4 - Andre driftskostnader

Det er kostnadsført kr 41 891,- som andre driftskostnader i året.

Gjelder porto, kopiering, rekvisita, brukerrettigheter 24SO, ocr-gebyr og bankgebyr



Note nr. 5 - Disponible midler/Egenkapital

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	282 824	261 408
Endringer		
Årets resultat	98 073	600 776
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	<u>-737 864</u>	<u>-579 360</u>
Disponible midler pr. 31.12.	-356 967	282 824

Borettslaget har negative disponible midler på kr 356 967,-.
Årsaken til dette er ekstraordinære kostnader til overvannshåndtering/spyling.
Dette skal finansieres ved låneopptak og økte felleskostnader.

Annen egenkapital

Andelskapital (67 andeler)	<u>6 700</u>	<u>6 700</u>
Egenkapital pr. 01.01.	-3 990 703	-4 591 479
Årets resultat	<u>98 073</u>	<u>600 776</u>
Egenkapital pr. 31.12.	-3 892 630	-3 990 703

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. 6 - 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	<u>8 732 100</u>
Sum	22 268 765



Note nr. 7 - Langsiktig fordringer og gjeld

	2022	2021
Refinansiert lån fra DNB til Handelsbanken i 2016		
Gjeld 01.01	17 810 193	18 389 553
Avdrag i løpet av året	-737 864	-579 360
Innløst lån i året	0	0
Opptak av lån i året	0	0
Gjeld 31.12.	17 072 329	17 810 193

Lånets betingelser: Annuitetslån med 21,9 års nedbetaling.
Lånet er nedbetalt i år 2037.
Rente pr. 31.12. Flytende rente 4,0 %

Borettslaget består av 67 andeler

	Fellesgjeld pr. 31.12.
3 stk andelseiere har hver i fellesgjeld	kr 265 898
7 stk andelseiere har hver i fellesgjeld	kr 279 607
8 stk andelseiere har hver i fellesgjeld	kr 263 337
20 stk andelseiere har hver i fellesgjeld	kr 192 010
29 stk andelseiere har hver i fellesgjeld	kr 288 638

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	13 617 603	14 594 715
--------------------------------	------------	------------

Note nr. 8 - Pantstillelser

	2022	2021
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	25 804 429	26 542 293
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	22 268 765	22 268 765
Sum	22 268 765	22 268 765
Pantobligasjonenes pålydende	29 732 100	29 732 100



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppen Borettslag som viser et overskudd på NOK 98 073. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret 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.





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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. 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Andre forhold

Borettslaget har negative disponible midler og er avhengig av tiltak som bedrer lagets likviditet. Viser til sak om låneopptak på borettslagets generalforsamling og omtale i note 5.

Sarpsborg, 15. mai 2023
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)