



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		972 990	933 420
Sum inntekter		972 990	933 420
Kostnader			
Lønnskostnad		57 051	74 928
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 813	4 813
Annen driftskostnad		840 147	618 557
Sum kostnader		902 011	698 298
Driftsresultat		70 979	235 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 795	3 614
Sum finansinntekter		11 795	3 614
Annen finanskostnad		105 044	65 437
Sum finanskostnader		105 044	65 437
Netto finans		-93 249	-61 823
Resultat før skattekostnad		-22 270	173 299
Årsresultat		-22 270	173 299
Totalresultat		-22 270	173 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 270	173 299
Sum overføringer og disponeringer		-22 270	173 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		149 130	153 943
Sum varige driftsmidler		1 835 644	1 840 457
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		1 866 421	1 862 006
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		720	35
Andre fordringer		-17 536	838
Sum fordringer		-16 816	873
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 281	750 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 281	750 059
Sum omløpsmidler		711 465	750 932
SUM EIENDELER		2 577 886	2 612 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		182 984	205 253
Sum opptjent egenkapital		182 984	205 253
Sum egenkapital		184 984	207 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 943 304	2 042 852
Øvrig langsiktig gjeld		346 018	337 442
Sum annen langsiktig gjeld		2 289 322	2 380 294
Sum langsiktig gjeld		2 289 322	2 380 294
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 342	493
Leverandørgjeld		85 204	14 917
Skyldige offentlige avgifter			8 536
Annen kortsiktig gjeld		35	1 444
Sum kortsiktig gjeld		103 581	25 390
Sum gjeld		2 392 902	2 405 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 577 886	2 612 938



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619182

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 947 673 106
Toppen Borettslag A/L

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		972 990	933 420
Sum inntekter		972 990	933 420
Kostnader			
Lønnskostnad		57 051	74 928
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 813	4 813
Annen driftskostnad		840 147	618 557
Sum kostnader		902 011	698 298
Driftsresultat		70 979	235 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 795	3 614
Sum finansinntekter		11 795	3 614
Annen finanskostnad		105 044	65 437
Sum finanskostnader		105 044	65 437
Netto finans		-93 249	-61 823
Resultat før skattekostnad		-22 270	173 299
Årsresultat		-22 270	173 299
Totalresultat		-22 270	173 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 270	173 299
Sum overføringer og disponeringer		-22 270	173 299



Organisasjonsnr: 947 673 106
Toppen Borettslag A/L

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		149 130	153 943
Sum varige driftsmidler		1 835 644	1 840 457
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		1 866 421	1 862 006
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		720	35
Andre fordringer		-17 536	838
Sum fordringer		-16 816	873
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 281	750 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 281	750 059
Sum omløpsmidler		711 465	750 932
SUM EIENDELER		2 577 886	2 612 938

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	182 984	205 253
Sum opptjent egenkapital	182 984	205 253
Sum egenkapital	184 984	207 253
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 943 304	2 042 852
Øvrig langsiktig gjeld	346 018	337 442
Sum annen langsiktig gjeld	2 289 322	2 380 294
Sum langsiktig gjeld	2 289 322	2 380 294
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 342	493
Leverandørgjeld	85 204	14 917
Skyldige offentlige avgifter		8 536
Annen kortsiktig gjeld	35	1 444
Sum kortsiktig gjeld	103 581	25 390
Sum gjeld	2 392 902	2 405 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 577 886	2 612 938



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
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3504

Toppen Borettslag A/L



Velkommen til årsmøte i Toppen Borettslag A/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3504>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Snøfreser
8. Forslag til husordensregler
9. Strøsand
10. Radonmåling av boliger
11. Dugnader
12. Forslag til vedtektsendring 6-2

Med vennlig hilsen,

Styret i Toppen Borettslag A/L



Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne-Sofie Brønn Dahl, Nora Arntsen.

Sak 2

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 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket av oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3504 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Nora Wen Arntsen er ikke på valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Hegge

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Sofie Brønn Dahl

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Leif Niklas Engelsen

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling
Styret sender to kandidater hvis de blir forespurt.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:



- Ronny Hegge
frivillig

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nora Artensen
Frivillig

Sak 7

Snøfreser

Forslag fremmet av:
Kristine Aleksandersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Snøfreseren mangler noen skruer, så den trenger en sjekk/ service.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer andelseiere å forsøke og sku inn skruen, hvis dette ikke er mulig sendes snøfreseren til Mosen Maskin

Forslag til vedtak
Reparere snøfreseren

Sak 8

Forslag til husordensregler

Forslag fremmet av:
Leif Niklas Engelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Biler på tomgang kan være sjenerede for andre andelseiere, og er ikke nødvendig.

Styrets innstilling

En tilføyning legges til under punkt 5. etter tredje punktum.: Kjøretøy skal ikke unødig stå på tomgang.

Forslag til vedtak
Tilføyning under punkt 5. etter tredje punktum.: Kjøretøy skal ikke unødig stå på tomgang.



Sak 9

Strøsand

Forslag fremmet av:

Kristine Aleksandersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fulle på strøsand i kassa før neste vinter.

Styrets innstilling

Det skal fylles frostsikker sand i sandkassene før neste vinter

Forslag til vedtak

Fulle på strøsand i kassa.

Sak 10

Radonmåling av boliger

Forslag fremmet av:

Leif Niklas Engelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De aller fleste andelsboligene befinner seg innenfor sone med høy aktsomhetsgrad for radon, ifølge Norges Geologiske Undersøkelse sitt interaktive kart, vedlagt skjermdump av området vårt. Det er meg ikke kjent utført noen radonmålinger av boligene i nyere tid.

Styrets innstilling

Bestille radonmåling og eventuelle forslag til tiltak for å redusere radon innvendig i andelene.

Forslag til vedtak

Styret skal i løpet av styreperioden sørge for å gjennomføre radonmålinger for å forsikre seg om at det ikke er radonnivåer over tiltaksgrensen i andelsboligene.

Vedlegg

2. Screenshot 2024-02-19 182611.png



Sak 11

Dugnader

Forslag fremmet av:

Leif Niklas Engelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når våren dukker opp er det nødvendig å rense opp på fellesområdene. Særlig i området bak garasjen hvor det nå er gjengrodd, og det hadde vært kjempefint å få ordnet fotballbanen på nordsiden med ny netting i målene, og en/to piknikbenker.

Styrets innstilling

Styret skal ta initiativ til to dugnader i løpet av et kalenderår.

Forslag til vedtak

Styret skal ta initiativ til minst to dugnader i løpet av styreperioden.

Sak 12

Forslag til vedtektsendring 6-2

Forslag fremmet av:

Leif Niklas Engelsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Å øke varslingstiden for justering av felleskostnadene vil gi større forutsigbarhet for andelseiere.

Styrets innstilling

Forslaget tas med til forretningsfører i OBOS. Og lar de ta stilling til om forslaget er gjennomførbart.

Forslag til vedtak

Vedtektene punkt 6-2: Endre fra "en måneds skriftlig varsel" til "Tre måneders varsel".



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronny Ivan Hegge	Trolldalen 12
Styremedlem	Nora Wen Arntsen	Søndre Toppen 4
Styremedlem	Anne-Sofie Brønn Dahl	Søndre Toppen 3
Varamedlem	Jon Atle Wolrath Mathisen	Søndre Toppen 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ronny Ivan Hegge	Trolldalen 12
Varadelegert	Anne-Sofie Brønn Dahl	Søndre Toppen 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post toppenborettslag@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskiftning av kledning og en dør.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000,- til større vedlikehold som omfatter riving og bygging av ny garasje.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning, men ingen økning av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 Borettslag A/L.

Lån

Toppen Borettslag A/L har lån i

Lån i OBOS boligkreditt, se note 15

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning 5,3 % økning grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag A/L

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppen Borettslag A/L som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 5504 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



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>.

Sarpsborg, 11. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		725 541	661 408	725 541	607 885
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-22 270	173 299	169 498	-370 172
Tilbakeføring av avskrivning	13	4 813	4 813	4 813	4 818
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-99 548	-113 871	-123 006	-99 000
Innsk. øremerk. bankkto		-652	-107	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-117 657	64 134	51 305	-464 354
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		607 884	725 542	776 846	143 531
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		711 465	750 932		
Kortsiktig gjeld		-103 581	-25 390		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		607 884	725 542		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	968 440	931 920	977 000	987 000
Innbetalinger		4 550	0	0	0
Andre inntekter		0	1 500	7 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		972 990	933 420	984 000	992 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 051	-24 928	-7 294	-7 294
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-4 813	-4 813	-4 813	-4 818
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 625	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-62 045	-59 540	-62 520	-65 767
Konsulenthonorar	6	-3 769	0	-2 500	-2 500
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-179 706	-24 613	-55 000	-650 000
Forsikringer		-116 488	-99 477	-103 431	-123 477
Kommunale avgifter	8	-258 876	-212 742	-204 358	-279 516
TV-anlegg/bredbånd		-170 520	-163 920	-173 386	0
Andre driftskostnader	9	-39 119	-49 640	-34 200	-43 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-902 011	-698 298	-706 502	-1 237 172
DRIFTSRESULTAT		70 979	235 122	277 498	-245 172
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 795	3 614	0	0
Finanskostnader	11	-105 044	-65 437	-108 000	-125 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-93 249	-61 823	-108 000	-125 000
ÅRSRESULTAT		-22 270	173 299	169 498	-370 172
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	173 299		
Fra opptjent egenkapital		-22 270	0		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	981 000	981 000
Tomt		705 514	705 514
Andre varige driftsmidler	13	149 130	153 943
Miljøbankkonto, øremerket		30 777	21 549
SUM ANLEGGSMIDLER		1 866 421	1 862 006
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		720	35
Andre kortsiktige fordringer	14	-17 536	838
Driftskonto OBOS-banken		349 714	367 498
Driftskonto OBOS-banken II		1 610	9 191
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 336
Sparekonto OBOS-banken		376 957	367 034
SUM OMLØPSMIDLER		711 465	750 932
SUM EIENDELER		2 577 886	2 612 938
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		182 984	205 253
SUM EGENKAPITAL		184 984	207 253
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 943 304	2 042 852
Borettsinnskudd	16	316 000	316 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 018	21 442
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 289 322	2 380 294
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		85 204	14 917
Skyldige offentlige avgifter		0	8 536
Påløpte renter		10 244	493
Påløpte avdrag		8 098	0
Annen kortsiktig gjeld	18	35	1 444
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 581	25 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 577 886	2 612 938



9

Toppen Borettslag A/L

Pantstillelse	19	5 766 000	5 766 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 07.03.2024
Styret i Toppen Borettslag A/L

Ronny Ivan Hegge/s/

Nora Wen Arntsen/s/ Anne-sofie Brønn Dahl/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	965 040
Dugnad	12 000
Bod	9 600

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **986 640**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Dugnad	-18 200
--------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **968 440**

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 051
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 051

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 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 769
SUM KONSULENTHONORAR	-3 769

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 957
Drift/vedlikehold VVS	-3 500
Drift/vedlikehold elektro	-5 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 799
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-179 706

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-52 480
Kommunale avgifter	-206 396
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-258 876

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-360
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 077
Snørydding	-7 500
Andre fremmede tjenester	-260
Kontor- og datarekvisita	-12 845
Trykksaker	-837
Andre kontorkostnader	-188
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 633
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-825
Bank- og kortgebyr	-2 063
Velferdskostnader	-532
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-39 119

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 575
SUM FINANSINNTEKTER	11 795

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-81 420
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 624
SUM FINANSKOSTNADER	-105 044

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	-86 624	
Avskrevet i år	-4 813	
		149 128
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		149 130

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-4 813
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Jula		664
Tilbakebetaling dugnadsgebyr		-18 200
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		-17 536

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2014	-2 203 698	
Nedbetalt tidligere	617 774	
Nedbetalt i år	70 452	
		-1 515 472

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-700 000	
Nedbetalt tidligere	243 072	
Nedbetalt i år	29 096	
		-427 832

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 943 304
------------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-316 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-316 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 018

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	316 000
Pantelån	1 943 304
Påløpte avdrag	8 098
TOTALT	2 267 402

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	981 000
Tomt	705 514
TOTALT	1 686 514



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	



Vedlegg 2 til sak 10. Radonmåling av boliger







REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.03.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 26.03.24

Selskapsnummer: 3504 Selskapsnavn: Toppen Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne-Sofie Brønn Dahl, Nora Arntsen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

24 av 27

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ronny Hegge

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Anne Sofie Brønn Dahl

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Leif Niklas Engelsen

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Ronny Hegge

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Nora Artnsen

Sak 7 Snøfreser

Reparere snøfreseren

For

Mot

Sak 8 Forslag til husordensregler

Tilføyning under punkt 5. etter tredje punktum.: Kjøretøy skal ikke unødig stå på tomgang.

For

Mot



Sak 9 Strøsand

Fylle på strøsand i kassa.

For

Mot

Sak 10 Radonmåling av boliger

Styret skal i løpet av styreperioden sørge for å gjennomføre radonmålinger for å forsikre seg om at det ikke er radonnivåer over tiltaksgrensen i andelsboligene.

For

Mot

Sak 11 Dugnader

Styret skal ta initiativ til minst to dugnader i løpet av styreperioden.

For

Mot

Sak 12 Forslag til vedtektsendring 6-2

Vedtektene punkt 6-2: Endre fra "en måneds skriftlig varsel" til "Tre måneders varsel".

For

Mot



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.