



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 591 385
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SUNDETOPPEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 24.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 016 201	1 858 822
Sum inntekter		2 016 201	1 858 822
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	57 050
Annen driftskostnad		1 350 957	1 379 674
Sum kostnader		1 442 237	1 436 724
Driftsresultat		573 964	422 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 327	11 761
Sum finansinntekter		11 327	11 761
Annen finanskostnad		47 224	57 870
Sum finanskostnader		47 224	57 870
Netto finans		-35 897	-46 109
Resultat før skattekostnad		538 067	375 989
Årsresultat		538 067	375 989
Totalresultat		538 067	375 989
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		538 067	375 989
Sum overføringer og disponeringer		538 067	375 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		49 660 853	49 660 853
Sum varige driftsmidler		49 660 853	49 660 853
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		52 246	43 445
Sum finansielle anleggsmidler		52 246	43 445
Sum anleggsmidler		49 713 099	49 704 298
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		77 818	52 902
Andre fordringer		45 029	125 530
Sum fordringer		122 847	178 431
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 150 227	1 067 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 150 227	1 067 786
Sum omløpsmidler		1 273 074	1 246 217
SUM EIENDELER		50 986 173	50 950 515



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 585 927	13 047 860
Sum opptjent egenkapital		13 585 927	13 047 860
Sum egenkapital		13 588 327	13 050 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		849 678	1 143 699
Øvrig langsiktig gjeld		36 444 046	36 436 486
Sum annen langsiktig gjeld		37 293 724	37 580 185
Sum langsiktig gjeld		37 293 724	37 580 185
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			110 529
Leverandørgjeld		102 163	153 759
Annen kortsiktig gjeld		1 959	55 783
Sum kortsiktig gjeld		104 122	320 070
Sum gjeld		37 397 846	37 900 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 986 173	50 950 515



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337285

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 985 591 385
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SUNDETOPPEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 23.03.2026



Organisasjonsnr: 985 591 385
BORETTSLAGET SUNDETOPPEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 016 201	1 858 822
Sum inntekter		2 016 201	1 858 822
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	57 050
Annen driftskostnad		1 350 957	1 379 674
Sum kostnader		1 442 237	1 436 724
Driftsresultat		573 964	422 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 327	11 761
Sum finansinntekter		11 327	11 761
Annen finanskostnad		47 224	57 870
Sum finanskostnader		47 224	57 870
Netto finans		-35 897	-46 109
Resultat før skattekostnad		538 067	375 989
Årsresultat		538 067	375 989
Totalresultat		538 067	375 989
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		538 067	375 989
Sum overføringer og disponeringer		538 067	375 989



Organisasjonsnr: 985 591 385
BORETTSLAGET SUNDETOPPEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		49 660 853	49 660 853
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		52 246	43 445
Sum anleggsmidler		49 713 099	49 704 298
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		77 818	52 902
Sum fordringer		45 029	125 530
Sum fordringer		122 847	178 431
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 150 227	1 067 786
Sum omløpsmidler		1 150 227	1 067 786
Sum omløpsmidler		1 273 074	1 246 217
SUM EIENDELER		50 986 173	50 950 515
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 585 927	13 047 860
Sum opptjent egenkapital	13 585 927	13 047 860
Sum egenkapital	13 588 327	13 050 260
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	849 678	1 143 699
Øvrig langsiktig gjeld	36 444 046	36 436 486
Sum annen langsiktig gjeld	37 293 724	37 580 185
Sum langsiktig gjeld	37 293 724	37 580 185
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		110 529
Leverandørgjeld	102 163	153 759
Annen kortsiktig gjeld	1 959	55 783
Sum kortsiktig gjeld	104 122	320 070
Sum gjeld	37 397 846	37 900 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 986 173	50 950 515



Organisasjonsnr: 985 591 385
BORETTLAGET SUNDETOPPEN

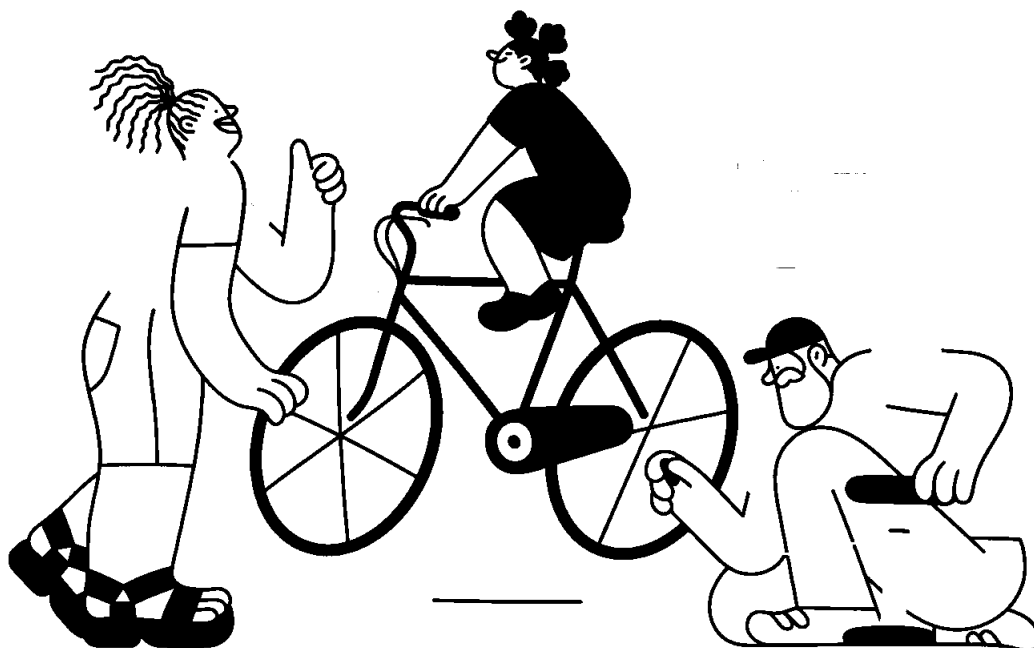
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3442

BORETTSLAGET SUNDETOPPEN



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SUNDETOPPEN

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:

10. mars 2026 kl. 18:00, Hafrsfjord Menighetshus (Hafrsfjord senteret).

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SUNDETOPPEN



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

Styrets innstilling

Styret foreslår Maarja Risa fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Maarja Risa fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.

Styrets innstilling

Møteleder fører protokoll og vitner velges i generalforsamling.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Maarja Risa foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 3442 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 3442 Borettslaget Sundetoppen - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aina Margrethe Goa

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Halsnøy

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Marie Østevik
- Lars Tveit
- Marit Elisabeth Brevik

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Marit Eide
- Trygve Nordbø

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne Margrethe Goa

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marit Eide



Styrets årsrapport

Det er i løpet av året gjennomført 4 styremøter, samt noen uformelle samtaler. Det er behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og forvaltning av fellesarealer.

Vi har i perioden gjennomført følgende tiltak:

- Ventilasjons rens gjennomført
- Byttet alle lamper utvending til led
- Satt opp sensor belysning i utvendige trappeganger
- Vedlikehold og service av heis
- Oppgradering av uteområde, fjernet råtten sandkasse på fellesområdet
- Forsikringssaker med hensyn til lekkasje i vinduer i noen leiligheter
- Bestilt ny dør i 2. etasje etter at den ble ødelagt i storm, blir installert før påske.
- Pågående prosjekt med hensyn til innhenting av priser for bytting av "lukke" vindu i stuer i 2. etasje.
- Styret har fulgt opp krav til brannvern, internkontroll og sikkerhet. Det er gjennomført kontroll av slukke utstyr.



BORETTSLAGET SUNDETOPPEN ORG.NR. 985591385, KLIENTNR. 3442

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		926 147	713 330
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		538 067	375 989
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-159 260	-161 773
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-134 761	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 241	-1 398
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		242 805	212 818
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 168 952	926 147
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 273 074	1 246 217
Kortsiktig gjeld		-104 122	-320 070
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 168 952	926 147





BORETTSLAGET SUNDETOPPEN ORG.NR. 985591385, KLIENTNR. 3442

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader	2	206 484	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 528 248	1 672 939	1 743 000	1 796 000
Andre inntekter	3	146 708	185 883	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 881 440	1 858 822	1 743 000	1 796 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-80 000	-50 000	-50 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 500	-8 320	-8 570
Forretningsførerhonorar		-79 410	-76 355	-81 000	-82 900
Konsulenthonorar		-11 184	-121 076	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-526 254	-390 816	-334 000	-336 340
Forsikringer		-100 477	-84 949	-102 000	-110 700
Kommunale avgifter	8	-264 516	-246 122	-283 200	-337 000
Energi/fyring	9	-124 336	-114 570	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 912	-62 112	-63 000	-64 890
Andre driftskostnader	10	-169 618	-276 174	-215 400	-218 862
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 442 237	-1 436 724	-1 308 970	-1 411 312
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		439 203	422 098	434 030	384 688
Innbetalt andel fellesgjeld		134 761	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		573 964	422 098	434 030	384 688
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 327	11 761	0	0
Finanskostnader	12	-47 224	-57 870	-56 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-35 897	-46 109	-56 000	-56 000
ÅRSRESULTAT		538 067	375 989	378 030	328 688
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		538 067	375 989		





BORETTSLAGET SUNDETOPPEN
ORG.NR. 985591385, KLIENTNR. 3442

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	45 765 231	45 765 231
Tomt		3 895 622	3 895 622
Øremerkede bankinnskudd		52 246	43 445
SUM ANLEGGSMIDLER		49 713 099	49 704 298
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		77 818	52 902
Forskuddsbetalte kostnader		8 378	7 860
Andre kortsiktige fordringer		0	25 400
Energiavregning	17	36 652	92 269
Driftskonto OBOS-banken		923 281	848 489
Sparekonto OBOS-banken		226 946	219 297
SUM OMLØPSMIDLER		1 273 074	1 246 217
SUM EIENDELER		50 986 173	50 950 515
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	14	13 585 927	13 047 860
SUM EGENKAPITAL		13 588 327	13 050 260
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	849 678	1 143 699
Borettsinnskudd	16	36 395 350	36 395 350
Annen langsiktig gjeld		48 696	41 136
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 293 724	37 580 185
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		102 163	153 759
Påløpte renter		0	29 017
Påløpte avdrag		0	81 512
Annen kortsiktig gjeld	18	1 959	55 783
SUM KORTSIKTIG GJELD		104 122	320 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 986 173	50 950 515





Pantstillelse	19	63 830 000	63 830 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 13.02.2026
Styret i Borettslaget Sundetoppen

Aina Margrethe Goa

Halldor Hegerland

Randi Andersen





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNREVDE FELLESKOSTNADER

Elbil lading	18 600
Andel fellesutgifter	1 509 648
Kapitalkostnader IN I	208 383





Reg.kapitalkostnader IN I	-1 899
Fratrekk kapitalkostnader	-206 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 528 248

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Teknisk rom og parkering BRL Ryttertunet	77 818
Teknisk rom og parkering BRL Rytterlia	54 471
Parkering BRL Sundetunet	14 419
SUM ANDRE INNTEKTER	146 708

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	-80 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 250
SUM REVISJONSHONORAR	-8 250

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-78 281
Drift/vedlikehold VVS	-111 407
Drift/vedlikehold elektro	-101 864
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 256
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 109
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 005
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 935
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 396
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-526 254

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-128 804
Renovasjonsgebyr	-135 712
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-264 516





NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-124 336
SUM ENERGI / FYRING	-124 336

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 100
Annet driftsmateriale	-225
Vaktmestertjenester	-98 845
Renhold ved firmaer	-8 644
Snørydding	-25 538
Andre driftskostnader	-19 663
Trykksaker	-628
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kontorkostnader	-479
Telefon, annet	-3 588
Porto	-720
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 434
Øreavrunding	-5
Velferdskostnader	-659
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-169 618

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 437
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 890
SUM FINANSINNTEKTER	11 327

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-47 224
SUM FINANSKOSTNADER	-47 224

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	45 765 231
SUM BYGNINGER	45 765 231

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 296 507
Egenkapital fra IN tidligere	18 620 608
Egenkapital fra IN 2025	134 761
Reduksjon EK fra IN	-15 465 949
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 585 927





Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2005

-23 600 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

3 835 693

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

159 260

Nedbetalt tidligere, IN

18 620 608

Nedbetalt i år, IN

134 761

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-849 678

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-36 395 350

SUM BORETTSINNSKUDD

-36 395 350

NOTE 17

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-15 300

SUM INNTEKTER

-15 300

KOSTNADER

Fjernvarme

24 480

SUM KOSTNADER

24 480

Uoppgjorte avregninger

27 472

SUM ENERGIAVREGNING

36 652

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 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-1 959
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 959

NOTE 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 395 350
Pantelån	849 678
Beregnete IN forpliktelser	3 289 420
TOTALT	40 534 448

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 765 231
Tomt	3 895 622
TOTALT	49 660 853





Til generalforsamlingen i Borettslaget Sundetoppen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sundetoppen som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

16 av 1942 Borettslaget Sundetoppen - revisjonsberetning 2025.pdf



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>.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 3442 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SUNDETOPPEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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](mailto: oef@obos.no)

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