



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		938 820	937 320
Sum inntekter		938 820	937 320
Kostnader			
Lønnskostnad		75 520	71 248
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 813	4 813
Annen driftskostnad		670 442	672 984
Sum kostnader		750 774	749 046
Driftsresultat		188 046	188 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		788	1 214
Sum finansinntekter		788	1 214
Annen finanskostnad		45 069	56 150
Sum finanskostnader		45 069	56 150
Netto finans		-44 281	-54 936
Ordinært resultat før skattekostnad		143 765	133 338
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 765	133 338
Årsresultat		143 765	133 338
Totalresultat		143 765	133 338
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		143 765	133 338
Sum overføringer og disponeringer		143 765	133 338



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		158 756	163 569
Sum varige driftsmidler		1 845 270	1 850 083
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 845 270	1 850 083
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			2 741
Sum fordringer		0	2 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		712 831	637 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		712 831	637 603
Sum omløpsmidler		712 831	640 345
SUM EIENDELER		2 558 101	2 490 428

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 955	
Udekket tap			111 810
Sum opptjent egenkapital		31 955	-111 810
Sum egenkapital		33 955	-109 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 156 723	2 276 338
Øvrig langsiktig gjeld		316 000	316 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 472 723	2 592 338
Sum langsiktig gjeld		2 472 723	2 592 338
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		255	247
Leverandørgjeld		41 626	2 574
Skyldige offentlige avgifter		7 180	3 757
Annen kortsiktig gjeld		2 362	1 321
Sum kortsiktig gjeld		51 423	7 900
Sum gjeld		2 524 146	2 600 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 558 101	2 490 428



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224820

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 947 673 106
Toppen Borettslag A/L

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		938 820	937 320
Sum inntekter		938 820	937 320
Kostnader			
Lønnskostnad		75 520	71 248
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 813	4 813
Annen driftskostnad		670 442	672 984
Sum kostnader		750 774	749 046
Driftsresultat		188 046	188 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		788	1 214
Sum finansinntekter		788	1 214
Annen finanskostnad		45 069	56 150
Sum finanskostnader		45 069	56 150
Netto finans		-44 281	-54 936
Ordinært resultat før skattekostnad		143 765	133 338
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 765	133 338
Årsresultat		143 765	133 338
Totalresultat		143 765	133 338
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		143 765	133 338
Sum overføringer og disponeringer		143 765	133 338



Organisasjonsnr: 947 673 106
Toppen Borettslag A/L

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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		158 756	163 569
Sum varige driftsmidler		1 845 270	1 850 083

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 845 270	1 850 083
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			2 741
Sum fordringer		0	2 741

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		712 831	637 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		712 831	637 603

Sum omløpsmidler		712 831	640 345
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 558 101	2 490 428
----------------------	--	------------------	------------------

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	31 955	
Udekket tap		111 810
Sum opptjent egenkapital	31 955	-111 810
Sum egenkapital	33 955	-109 810
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 156 723	2 276 338
Øvrig langsiktig gjeld	316 000	316 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 472 723	2 592 338
Sum langsiktig gjeld	2 472 723	2 592 338
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	255	247
Leverandørgjeld	41 626	2 574
Skyldige offentlige avgifter	7 180	3 757
Annen kortsiktig gjeld	2 362	1 321
Sum kortsiktig gjeld	51 423	7 900
Sum gjeld	2 524 146	2 600 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 558 101	2 490 428



Organisasjonsnr: 947 673 106
Toppen Borettslag A/L

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Toppen Borettslag A/L

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 27. mars 2022

Selskapsnummer: 3504





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 22. mars kl. 09:00 og lukker 27. 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 avgi 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Toppen Borettslag A/L



Sak 1

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 2

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

Ida Mosgaard-Lier og Anne Sofie Brønn Dahl er valgt.

Sak 3

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. 3504 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Hegge

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne- Sofie Brønn Dahl
- Ida Mosgaard-lier

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Sørli Heranger



Sak 6

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:

- Ronny Hegge

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ida Mosgaard-Lier



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronny Ivan Hegge	Trolldalen 12
Styremedlem	Anne-Sofie Brønn Dahl	Søndre Toppen 3
Styremedlem	Ida Mosgaard-Lier	Søndre Toppen 10
Varamedlem	Madalina Tanase	Søndre Toppen 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ronny Ivan Hegge		Trolldalen 12
Varadelegert		
Ida Mosgaard-Lier		Søndre Toppen 10

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Søndre Toppen 1-21

Gårds- og bruksnummer:

214 148

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid 2021

1. 07.01 betalt fakturaer (styreleder)
2. 09.01 forberedelser til GF 2021, info på VIBBO til andelseiere (styreleder)
3. 10.01 svart på spm i vibbo (styreleder)
4. 02.02 telefonsamtaler ang årets GF (styreleder)
5. 09.03 bestilt Monsen til rep av punktert hjul på plenklipper (styreleder)
6. 13.04 Mottatt søknad fra nr 8 ang terrasse, sendt svar (styreleder)
7. 14.04 svart på spm i vibbo (styreleder)
8. 16.04 betalt fakturaer (styreleder)
9. 25.04 Svart på søknad og sendt svar, arkivert sak på styrerommet (styreleder)
10. 01.05 Sendt ut info ang tilbud om Gressklipping av private hager (styreleder)
11. 14.05 opplæring av årets gressklipper-ansvarlig (styreleder)
12. 20.05 gressklipping, engasjert klipper var syk (styreleder)
13. 22.05 betalt fakturaer (styreleder)
14. 11.06 mail til forretningsfører ang dugnad utbet. og fakturaer for bestilt gressklipping (styreleder)
15. 14.06 svart på spm i vibbo (styreleder)
16. 24.6 styremøte (hele styret)
17. 06.08 Forsøkt reparert traktorklipper, Monsen ble bestilt (styreleder)
18. 05.09 svart på spm i vibbo (styreleder)
19. 25.08 hentet traktorklipper (styreleder)
20. betalt fakturaer (styreleder)
21. 29.10 inn
22. Innkalling til styremøte (styreleder)
23. 04.11 Styremøte (hele styret)
24. 08.11 svart på spm i vibbo (styreleder)
25. 12.11 betalt fakturaer (styreleder)
26. 22.12 lagt ut info på Vibbo (styreleder)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **938 820,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **750 774,-**.

Resultat

Årets resultat på kr **143 765,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **661 408,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Budsjettert med en økning på 4%, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6 629,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Toppen Borettslag A/L.

Lån

Toppen Borettslag A/L har lån i OBOS Boligkreditt
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning på 2,5 % grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag A/L

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Toppen Borettslag ALs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (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.

Vedlegg 1

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

3504 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Toppen Borettslag AL

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 5. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	632 445	607 388	632 445	661 408
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	143 765	133 338	210 478	208 419
Tilbakeføring av avskrivning 13	4 813	4 813	8 607	4 813
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-119 615	-113 094	-120 000	-120 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	28 963	25 057	99 085	93 232
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	661 408	632 445	731 530	754 640
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	712 831	640 345		
Kortsiktig gjeld	-51 423	-7 900		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	661 408	632 445		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	931 920	931 920	932 000	932 000
Innbetalinger		0	5 400	0	0
Andre inntekter	3	6 900	0	0	7 000
SUM DRIFTSINNEKTER		938 820	937 320	932 000	939 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 520	-21 248	-19 500	-7 294
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-4 813	-4 813	-8 607	-4 813
Revisjonshonorar	6	-3 750	-3 750	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-58 090	-56 535	-58 087	-59 542
Konsulenthonorar		0	-3 780	-2 500	-2 500
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-129 645	-160 965	-60 000	-55 000
Forsikringer		-92 948	-70 481	-72 595	-96 665
Kommunale avgifter	8	-190 344	-181 924	-186 237	-196 437
TV-anlegg/bredbånd		-160 917	-160 308	-168 096	-165 130
Andre driftskostnader	9	-30 747	-31 242	-42 900	-34 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-750 774	-749 046	-676 522	-679 581
DRIFTSRESULTAT		188 046	188 274	255 478	259 419
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	788	1 214	1 200	0
Finanskostnader	11	-45 069	-56 150	-46 200	-51 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 281	-54 936	-45 000	-51 000
ÅRSRESULTAT		143 765	133 338	210 478	208 419
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		31 955	0		
Reduksjon udekket tap		111 810	133 338		



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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	981 000	981 000
Tomt		705 514	705 514
Andre varige driftsmidler	13	158 756	163 569
SUM ANLEGGSMIDLER		1 845 270	1 850 083
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 741
Driftskonto OBOS-banken		333 902	264 608
Driftskonto OBOS-banken II		10 014	7 272
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 928	2 524
Sparekonto OBOS-banken		363 987	363 199
SUM OMLØPSMIDLER		712 831	640 345
SUM EIENDELER		2 558 101	2 490 428
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		31 955	0
Udekket tap		0	-111 810
SUM EGENKAPITAL		33 955	-109 810
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 156 723	2 276 338
Borettsinnskudd	15	316 000	316 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 472 723	2 592 338
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 626	2 574
Skyldige offentlige avgifter	16	7 180	3 757
Påløpte renter		255	247
Annen kortsiktig gjeld	17	2 362	1 321
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 423	7 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 558 101	2 490 428
Pantstillelse	18	5 766 000	5 766 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 03.03.2022
Styret i Toppen Borettslag A/L

Ronny Ivan Hegge/s/

Anne-Sofie Brønn Dahl/s/

Ida Mosgaard-lier/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	910 320
Dugnad	12 000
Bod	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	931 920

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Plenklipping	6 900
SUM ANDRE INNETEKTER	6 900

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 495
Påløpte feriepenger	-1 478
Arbeidsgiveravgift	-9 302
Yrkesskadeforsikring	-244
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 520

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 476
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 169
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-129 645

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-38 012
Kommunale avgifter	-152 332
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 344

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 460
Lyspærer og sikringer	-2 741
Kontor- og datarekvisita	-3 364
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-244
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 371
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 452
Bank- og kortgebyr	-2 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 747

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	788
SUM FINANSINNTEKTER	788

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-34 454
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 615
SUM FINANSKOSTNADER	-45 069

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	-76 998	
Avskrevet i år	-4 813	
		158 754

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	158 756
--------------------------------	----------------

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2014	-2 203 698	
Nedbetalt tidligere	449 894	
Nedbetalt i år	86 203	
		-1 667 601

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-700 000	
Nedbetalt tidligere	177 466	
Nedbetalt i år	33 412	
		-489 122

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 156 723****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-316 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-316 000****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 928
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 252

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-7 180****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 478
Fortum	-883

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 362****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 156 723
TOTALT	2 472 723

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	981 000
Tomt	705 514

TOTALT **1 686 514**



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 22.03.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.22

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ida Mosgaard-Lier og Anne Sofie Brønn Dahl er valgt.</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. Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Ronny Hegge

Styremedlem (2 skal velges)

Anne- Sofie Brønn Dahl

Ida Mosgaard-lier

Varamedlem (1 skal velges)

Anne Sørli Heranger

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Ronny Hegge

Varadelegat (1 skal velges)

Ida Mosgaard-Lier

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.