



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 702 665
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL TOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Lars Jørgen Sumstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 635 528	1 394 256
Sum inntekter		1 635 528	1 394 256
Kostnader			
Lønnskostnad	1	57 614	59 540
Annen driftskostnad		658 466	595 514
Sum kostnader		883 418	808 761
Driftsresultat		752 110	585 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 120	12 496
Sum finansinntekter		55 120	12 496
Annen rentekostnad		519 971	298 014
Sum finanskostnader		519 971	298 014
Netto finans		-452 182	-273 357
Ordinært resultat før skattekostnad		454 597	453 684
Ordinært resultat etter skattekostnad		454 597	453 684
Årsresultat		299 928	312 138
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		299 928	312 138
Sum overføringer og disponeringer		299 928	312 138



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 435 847	9 435 847
Sum varige driftsmidler		9 435 847	9 435 847
Sum anleggsmidler		9 435 847	9 435 847
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 811	12 689
Andre fordringer		197 969	576 340
Sum fordringer		203 780	589 029
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 866 944	1 831 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 866 944	1 831 392
Sum omløpsmidler		2 070 723	2 420 421
SUM EIENDELER		11 506 570	11 856 268
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 510	-298 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		1 510	-298 418
Sum egenkapital		4 110	-295 818
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	9 431 435	10 088 364
Øvrig langsiktig gjeld	2	1 871 050	1 871 050
Sum annen langsiktig gjeld		11 302 485	11 959 414
Sum langsiktig gjeld		11 302 485	11 959 414
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 776	192 672
Annen kortsiktig gjeld		1 199	0
Sum kortsiktig gjeld		199 975	192 672
Sum gjeld		11 502 460	12 152 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 506 570	11 856 268
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		11 302 485	11 959 414



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 657072

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 702 665
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL TOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Lars Jørgen Sumstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2024

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, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 948 702 665
AL TOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 635 528	1 394 256
Sum inntekter		1 635 528	1 394 256
Kostnader			
Lønnskostnad	1	57 614	59 540
Annen driftskostnad		658 466	595 514
Sum kostnader		883 418	808 761
Driftsresultat		752 110	585 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 120	12 496
Sum finansinntekter		55 120	12 496
Annen rentekostnad		519 971	298 014
Sum finanskostnader		519 971	298 014
Netto finans		-452 182	-273 357
Ordinært resultat før skattekostnad		454 597	453 684
Ordinært resultat etter skattekostnad		454 597	453 684
Årsresultat		299 928	312 138
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		299 928	312 138
Sum overføringer og disponeringer		299 928	312 138



Organisasjonsnr: 948 702 665
AL TOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 435 847	9 435 847
Sum varige driftsmidler		9 435 847	9 435 847
Sum anleggsmidler		9 435 847	9 435 847
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 811	12 689
Andre fordringer		197 969	576 340
Sum fordringer		203 780	589 029
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 866 944	1 831 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 866 944	1 831 392
Sum omløpsmidler		2 070 723	2 420 421
SUM EIENDELER		11 506 570	11 856 268
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 510	-298 418
Sum opptjent egenkapital		1 510	-298 418
Sum egenkapital		4 110	-295 818
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	9 431 435	10 088 364



Øvrig langsiktig gjeld	2	1 871 050	1 871 050
Sum annen langsiktig gjeld		11 302 485	11 959 414
Sum langsiktig gjeld		11 302 485	11 959 414
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 776	192 672
Annen kortsiktig gjeld		1 199	0
Sum kortsiktig gjeld		199 975	192 672
Sum gjeld		11 502 460	12 152 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 506 570	11 856 268
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		11 302 485	11 959 414



Organisasjonsnr: 948 702 665
AL TOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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



RESULTATREGNSKAP 2023 Toppen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 619 928	1 378 656	1 619 928	1 821 277
Andre driftsinntekter		15 600	15 600	15 600	15 600
SUM INNETEKTER		1 635 528	1 394 256	1 635 528	1 836 877
KOSTNADER					
Lønn	1	0	1 688	10 000	10 000
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		7 614	7 852	8 460	8 460
Strøm		6 756	6 812	10 000	10 000
Vedlikehold bygg		21 007	6 239	50 000	50 000
Vedlikehold VVS		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		0	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg		55 708	28 144	79 400	80 000
Revisjonshonorar	0	10 500	11 000	13 500	13 500
Forretningsførerhonorar		55 440	52 800	55 440	58 209
Telefon/internett		4 000	4 000	4 000	4 000
Årsavgift TV/Internett		163 338	149 707	162 500	177 220
Kontingent boligbyggelag		7 800	7 800	7 800	7 800
Forsikringer		139 998	115 862	139 100	170 800
Festeavgift		101 163	101 163	101 163	101 163
Kommunale avgifter		250 123	253 697	260 700	292 500
Andre driftskostnader		9 971	11 997	30 093	30 648
SUM KOSTNADER		883 418	808 761	997 156	1 079 300
DRIFTSRESULTAT		752 110	585 496	638 372	757 577
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		55 120	12 496	1 500	54 123
Rentekostnader		519 971	298 014	511 200	607 700
Utbytte Gjensidige		12 669	12 160	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-452 182	-273 357	-509 700	-553 577
ÅRSRESULTAT		299 928	312 138	128 672	204 000
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		299 928	312 138	128 672	204 000
SUM OVERFØRINGER		299 928	312 138	128 672	204 000



BALANSE 2023 Toppen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	9 435 847	9 435 847
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		9 435 847	9 435 847
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		5 811	12 689
Andre fordringer		197 969	576 340
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 866 539	1 830 987
Kontanter		405	405
SUM OMLØPSMIDLER		2 070 723	2 420 421
SUM EIENDELER		11 506 570	11 856 268



BALANSE 2023 Toppen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 600	2 600
Annen egenkapital		1 510	-298 418
SUM EGENKAPITAL		4 110	-295 818
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	9 431 435	10 088 364
Borettsinnskudd	2	1 871 050	1 871 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 302 485	11 959 414
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 199	0
Leverandørgjeld		198 776	192 672
SUM KORTSIKTIG GJELD		199 975	192 672
SUM GJELD		11 502 460	12 152 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 506 570	11 856 268
Pantestillelser		11 302 485	11 959 414

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lars Jørgen Sumstad
Styreleder

Adrian Zbigniew Proszek
Styremedlem

Morten Henriksen
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Toppen Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	2 227 749	2 095 116
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	299 928	312 138
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-656 929	-179 505
B. Årets endring disponible midler	-357 001	132 633
C. Disponible midler UB	1 870 748	2 227 749

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet 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 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.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Toppen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har ikke vært utbetalt lønn i perioden.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSSINNSKUDD	1 871 050	1 871 050
Sum	-1 871 050	-1 871 050

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1985	9 349 231
Takoppbygging 1999	86 616
Sum bygninger	9 435 847

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Rehabilitering av bygningene
Lånenummer:	61057860897
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.86 %
Betingelser:	Nibor lån, flytende rente, margin 1,15%
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	10 700 000
Lånesaldo 01.01:	10 088 364
Avdrag i perioden:	656 929
Lånesaldo 31.12:	9 431 435

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61057860897	4	475 460	1 901 840
	6	372 469	2 234 814
	4	359 749	1 438 996
	8	330 514	2 644 112

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Toppen Borettslag

Pantegjeld

4 302 920 1 211 680

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 6. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-02-06 15:27

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.