



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Adrian Zbigniew Proszek
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 831 588	1 837 320
Sum inntekter		1 831 588	1 837 320
Kostnader			
Lønnskostnad	1	85 872	73 663
Annen driftskostnad		1 377 719	780 753
Sum kostnader		1 665 015	1 018 321
Driftsresultat		166 573	818 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 755	65 986
Annen rentekostnad		528 553	565 423
Netto finans		-449 365	-484 363
Årsresultat		-282 791	334 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 791	334 636
Sum overføringer og disponeringer		-282 791	334 636



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 435 847	9 435 847
Sum anleggsmidler		9 435 847	9 435 847

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		16 952	13 851
Andre fordringer		247 599	244 104
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 839 787	2 099 543
Sum omløpsmidler		2 104 337	2 357 498

SUM EIENDELER		11 540 184	11 793 345
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		2 600	2 600
-----------------	--	-------	-------

Annen egenkapital		53 354	336 145
-------------------	--	--------	---------

Sum egenkapital		55 954	338 745
------------------------	--	---------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	9 262 831	9 349 589
--------------------------------	---	-----------	-----------

Øvrig langsiktig gjeld	2	1 871 050	1 871 050
------------------------	---	-----------	-----------

Sum langsiktig gjeld		11 133 881	11 220 639
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		343 509	226 941
Skyldige offentlige avgifter		230	220
Annen kortsiktig gjeld		6 610	6 799
Sum kortsiktig gjeld		350 349	233 961
Sum gjeld		11 484 230	11 454 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 540 184	11 793 345
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		11 133 881	11 220 639



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341158

Virksomheten

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

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: Adrian Zbigniew Proszek
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

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, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 948 702 665
AL TOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 831 588	1 837 320
Sum inntekter		1 831 588	1 837 320
Kostnader			
Lønnskostnad	1	85 872	73 663
Annen driftskostnad		1 377 719	780 753
Sum kostnader		1 665 015	1 018 321
Driftsresultat		166 573	818 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 755	65 986
Annen rentekostnad		528 553	565 423
Netto finans		-449 365	-484 363
Årsresultat		-282 791	334 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 791	334 636
Sum overføringer og disponeringer		-282 791	334 636



Organisasjonsnr: 948 702 665
AL TOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 435 847	9 435 847
Sum anleggsmidler		9 435 847	9 435 847

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		16 952	13 851
Andre fordringer		247 599	244 104
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 839 787	2 099 543
Sum omløpsmidler		2 104 337	2 357 498

SUM EIENDELER **11 540 184** **11 793 345**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

Selskapskapital		2 600	2 600
Annen egenkapital		53 354	336 145
Sum egenkapital		55 954	338 745

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til kredittinstitusjoner Øvrig langsiktig gjeld

kredittinstitusjoner	4	9 262 831	9 349 589
Øvrig langsiktig gjeld	2	1 871 050	1 871 050

Sum langsiktig gjeld **11 133 881** **11 220 639**

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Skyldige offentlige avgifter Annen kortsiktig gjeld Sum kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		343 509	226 941
Skyldige offentlige avgifter		230	220
Annen kortsiktig gjeld		6 610	6 799
Sum kortsiktig gjeld		350 349	233 961

Sum gjeld **11 484 230** **11 454 600**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **11 540 184** **11 793 345**



POSTER UTENOM BALANSEN
Pantstillelser

11 133 881

11 220 639



Organisasjonsnr: 948 702 665
AL TOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Toppen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 510 344	1 821 720	1 821 763	1 240 000
Innkrevde kapitalkostnader/renter		305 644	0	0	591 572
Andre driftsinntekter		15 600	15 600	16 500	16 800
SUM INNETEKTER		1 831 588	1 837 320	1 838 263	1 848 372
KOSTNADER					
Lønn	1	15 260	14 560	10 000	13 000
Styrehonorar		60 000	50 000	50 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		10 612	9 103	8 460	10 293
Strøm		7 361	7 483	10 000	10 000
Vedlikehold bygg		246 951	58 683	50 000	50 000
Vedlikehold VVS		4 375	6 988	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		206 132	1 519	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg		232 716	83 292	80 000	80 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		0	0	0	25 000
Revisjonshonorar	0	11 000	10 500	13 500	13 500
Forretningsførerhonorar		60 540	58 212	60 540	61 600
Andre konsulenttjenester		18 125	0	0	0
Telefon/internett		0	0	4 000	4 000
Årsavgift TV/Internett		183 300	163 905	177 220	195 000
Kontingent boligbyggelag		7 800	7 800	7 800	7 800
Forsikringer		188 055	158 280	196 200	202 000
Festeavgift		101 163	101 163	101 163	101 163
Kommunale avgifter		302 854	279 026	334 800	334 800
Andre driftskostnader		8 772	7 807	31 000	31 000
SUM KOSTNADER		1 665 015	1 018 321	1 149 683	1 214 156
DRIFTSRESULTAT		166 573	818 999	688 580	634 216
FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		61 755	65 986	50 000	50 000
Rentekostnader		528 553	565 423	563 816	487 800
Utbytte Gjensidige		17 433	15 073	0	0
RESULTAT AV FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.		-449 365	-484 363	-513 816	-437 800
ÅRSRESULTAT		-282 791	334 636	174 764	196 416
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-282 791	334 636	174 764	196 416
SUM OVERFØRINGER		-282 791	334 636	174 764	196 416



BALANSE 2025 Toppen Borettslag

	Note	2025	2024
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		16 952	13 851
Andre fordringer		247 599	244 104
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 839 382	2 099 138
Kontanter		405	405
SUM OMLØPSMIDLER		2 104 337	2 357 498
SUM EIENDELER		11 540 184	11 793 345



BALANSE 2025 Toppen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 600	2 600
Annen egenkapital		336 145	336 145
Årets resultat		-282 791	0
SUM EGENKAPITAL		55 954	338 745
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	9 262 831	9 349 589
Borettsinnskudd	2	1 871 050	1 871 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 133 881	11 220 639
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 975	5 239
Leverandørgjeld		343 509	226 941
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		1 635	1 560
Offentlige avgifter		230	220
SUM KORTSIKTIG GJELD		350 349	233 961
SUM GJELD		11 484 230	11 454 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 540 184	11 793 345
Pantestillelser		11 133 881	11 220 639

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jørgen Christensen
Styreleder

Sylvi Helene Tingvoll
Styremedlem

Adrian Zbigniew Proszek
Styremedlem

214 Toppen Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 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 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	2 123 537	1 870 748
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-282 791	334 636
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-86 758	-81 846
B. Årets endring disponible midler	-369 549	252 790
C. Disponible midler UB	1 753 988	2 123 537

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 2025 Toppen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 3 personer i perioden.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	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:	5.24 %
Betingelser:	Nibor lån, flytende rente, margin 1,15%
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	10 700 000
Lånesaldo 01.01:	9 349 589
Avdrag i perioden:	86 758
Lånesaldo 31.12:	9 262 831

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61057860897	4	466 960	1 867 840
	6	365 810	2 194 860
	4	353 318	1 413 272
	8	324 605	2 596 840

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Toppen Borettslag

Pantegjeld

4 297 504 1 190 016

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Toppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Toppen Borettslag

Styreleder	Jørgen Christensen (sign.)	30.01.2026
Styremedlem	Sylvi Helene Tingvoll (sign.)	27.01.2026
Styremedlem	Adrian Zbigniew Proszek (sign.)	26.01.2026



Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 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 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 avviklet.

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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



T

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, 12. februar 2026
Tell Norge AS

Jon Feldt Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-12 15:53:15 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 45f7eb65-2486-489e-9ce1-a3c10daddd5f

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.