



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 17.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947673106

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		987 840	972 990
<b>Sum inntekter</b>		<b>987 840</b>	<b>972 990</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 749	57 051
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 714	4 813
Annen driftskostnad		1 427 086	840 147
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 526 549</b>	<b>902 011</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-538 709</b>	<b>70 979</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 166	11 795
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 166</b>	<b>11 795</b>
Annen finanskostnad		137 461	105 044
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>137 461</b>	<b>105 044</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 295</b>	<b>-93 249</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-669 004</b>	<b>-22 270</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-669 004</b>	<b>-22 270</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-669 004</b>	<b>-22 270</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-669 004	-22 270
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-669 004</b>	<b>-22 270</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 686 514	1 686 514
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		224 414	149 130
Sum varige driftsmidler		1 910 928	1 835 644
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		36 204	30 777
Sum finansielle anleggsmidler		36 204	30 777
Sum anleggsmidler		1 947 132	1 866 421
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			720
Andre fordringer			-17 536
Sum fordringer		0	-16 816
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		144 658	728 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		144 658	728 281
Sum omløpsmidler		144 658	711 465
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 091 789</b>	<b>2 577 886</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			182 984
Udekket tap		486 021	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-486 021</b>	<b>182 984</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-484 021</b>	<b>184 984</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 222 497	1 943 304
Øvrig langsiktig gjeld		350 280	346 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 572 777</b>	<b>2 289 322</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 572 777</b>	<b>2 289 322</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		741	18 342
Leverandørgjeld		692	85 204
Skyldige offentlige avgifter		198	
Annen kortsiktig gjeld		1 402	35
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 034</b>	<b>103 581</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 575 810</b>	<b>2 392 902</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 091 790</b>	<b>2 577 886</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 368525

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 17.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 947 673 106  
Toppen Borettslag A/L

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		987 840	972 990
<b>Sum inntekter</b>		<b>987 840</b>	<b>972 990</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 749	57 051
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 714	4 813
Annen driftskostnad		1 427 086	840 147
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 526 549</b>	<b>902 011</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-538 709</b>	<b>70 979</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 166	11 795
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 166</b>	<b>11 795</b>
Annen finanskostnad		137 461	105 044
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>137 461</b>	<b>105 044</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 295</b>	<b>-93 249</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-669 004</b>	<b>-22 270</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-669 004</b>	<b>-22 270</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-669 004</b>	<b>-22 270</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-669 004	-22 270
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-669 004</b>	<b>-22 270</b>



Organisasjonsnr: 947 673 106  
Toppen Borettslag A/L

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### 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		224 414	149 130
---	--	---------	---------

Sum varige driftsmidler		1 910 928	1 835 644
-------------------------	--	-----------	-----------

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		36 204	30 777
------------------	--	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler		36 204	30 777
-------------------------------	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		1 947 132	1 866 421
-------------------	--	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer			720
-----------------	--	--	-----

Andre fordringer			-17 536
------------------	--	--	---------

Sum fordringer		0	-16 816
----------------	--	---	---------

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		144 658	728 281
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		144 658	728 281
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		144 658	711 465
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 091 789	2 577 886
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		182 984
Udekket tap	486 021	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-486 021</b>	<b>182 984</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-484 021</b>	<b>184 984</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 222 497	1 943 304
Øvrig langsiktig gjeld	350 280	346 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 572 777</b>	<b>2 289 322</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 572 777</b>	<b>2 289 322</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	741	18 342
Leverandørgjeld	692	85 204
Skyldige offentlige avgifter	198	
Annen kortsiktig gjeld	1 402	35
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 034</b>	<b>103 581</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 575 810</b>	<b>2 392 902</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 091 790</b>	<b>2 577 886</b>



Organisasjonsnr: 947 673 106  
Toppen Borettslag A/L

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3504

Toppen Borettslag A/L



## Velkommen til årsmøte i Toppen Borettslag A/L

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mars kl. 17:00 og lukker 17. mars kl. 17:00.

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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Drenering av overvann ved nr 1
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Toppen Borettslag A/L



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.

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nora Arntzen og Niklas Engelsen er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av opptjent egenkapital og resterende som udekket tap.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024 (1).pdf
2. Revisjonsberetning for Toppen Borettslag AL- 2024.pdf
3. 3504 Årsregnskap 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

#### Sak 6

### Drenering av overvann ved nr 1

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

drenering av overvann ved nr 1

Forslagstiller: Madalina Tanase

Saksinformasjon: Det samler seg mye overvann mellom nr 1 og gangstien, når det kommer mye nedbør og smeltevann.

dette medføre ingen fare for bygningen (garasjen er privat og tilbygget i sener tid). det er et ønske om å etablere en drenering som leder bort overvannet. foreløpige antatte kostnader er estimert til 100 000 kr, dette beløpet må lånes.

#### Styrets innstilling

Styret ser ikke behovet for å drenere påpekte område, da det ikke er fare for setninger eller andre forhold som vil forringe bygningen.



## Forslag til vedtak

Det samler seg mye overvann mellom nr 1 og gangstien, når det kommer mye nedbør og smeltevann. dette medføre ingen fare for bygningen (garasjen er privat og tilbygget i senere tid). det er et ønske om å etablere en drenering som leder bort overvannet. foreløpige antatte kostnader er estimert til 100 000 kr, dette beløpet må lånes.

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Dagens styreleder og et styremedlem trekker seg fra vervet etter årets generalforsamling 2025.

Det må velges en ny styreleder og et styremedlem + et varamedlem.

Styrets innstilling: Styreleder Nora Arntsen, Styremedlem Ann Katrin Hansen varamedlem Niklas Engelsen.

### Innstilling

Styreleder Nora Arntsen, Styremedlem Ann Katrin Hansen varamedlem Niklas Engelsen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nora Arntsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Kathrin Hansen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Niklas Engelsen

## 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:

- Nora Arntzen



**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ann Kathrin Hansen



## Styrets arbeid 2024

1. 04.01 Hentet bensin til snøfreseren (styremedlem)
2. 04.01 sendt inn div. dokumenter til forretningsfører (styreleder)
3. 07.01 behandlet faktura fra Aass maskinservice AS (styreleder)
4. 15.02 svart på henvendelser på Vibbo (styreleder)
5. 22.02 svar på søknad om varmepumpe (styreleder)
6. 26.02 forberedelser til GF (styreleder)
7. 27.02 delt ut info ang digitalt GF på VIBBO og i postkasser (styreleder)
8. 29.02 meldt inn vannskade til Tryg, nr 19 (styreleder)
9. 29.02 bestilt spylebil og kamerainspeksjon, nr 9 (styreleder)
10. 12.04 div oppfølging av ny garasje (styreleder)
11. 29.04 sendt varsel på vibbo ang. gravearbeider pga kollapset kum til nedre rekke + dialog med graveentreprenør. (styreleder)
12. 05.05 bestilt høytrykk til rep av ny propp i avløpsrør (styreleder)
13. besvart en beboers henvendelse ang carport (styreleder)
14. 24.05 planlagt styremøte og sendt innkalling (styreleder)
15. 24.05 besvart 3 henvendelser på VIBBO (styreleder)
16. 30.05 styremøte (styret)
17. 31.05 klippet fellesarealer og private hager (styreleder)
18. 01.06 sendt info til forretningsfører og engasjert gressklipper til andelseiere som har bestilt gressklipping (styreleder)
19. 24.06 ryddet i gamle arkiv, div flytting fra telt til ny garasje (styreleder)
20. 25.06 handlet redskap på jula til dugnaden (styreleder)
21. 26.06 purret Monsen maskin ang. rep av klipper (styreleder)
22. 04.07 Avholdt dugnad (styret)
23. 05.07 Styremøte styreleder, styremedlem, varamedlem (styret)
24. 00.00 Godkjent ny eier av nr 18 (styreleder)
25. 02.09 tlf med forretningsfører i OBOS (styreleder)
26. 04.09 befaring av skadet terrasse med BM Mellem (styreleder)
27. 10.09 svart på skadesak hos Tryg (styreleder)
28. 10.09 div oppgaver på styrerommet (styreleder)
29. 27.10 kontrollert timeliste og godkjent (styreleder)
30. 03.11 sendt innkalling til styremøte (styreleder)

- Det er avholdt dugnad
- fellesgarasjen er ferdigstilt
- vann og avløp under bygningen til 1 og 3 utbedret for rørbrudd
- den gamle traktorklipperen er erstattet med en ny av samme type
- terrassen til nr 17 har rast, tilbud er på reparasjon er levert av Byggmester Magne Mellem AS

I tillegg kommer alt av forefallende styrearbeid som f.eks. behandling av innkomne fakturaer og tilbud fra forskjellige leverandører.



Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag A/L

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppen Borettslag A/L som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning for Toppen Borettslag AL- 2024.pdf



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 21. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>607 885</b>	<b>725 541</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-669 004	-22 270
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 714	4 813
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-88 998	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	2 335 460	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 056 267	-99 548
Innsk. øremerk. bankkto		-1 165	-652
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-466 260</b>	<b>-117 657</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>141 624</b>	<b>607 884</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		144 658	711 465
Kortsiktig gjeld		-3 034	-103 581
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>141 624</b>	<b>607 884</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	983 040	968 440	987 000	987 000
Innbetalinger		0	4 550	0	0
Andre inntekter	3	4 800	0	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>987 840</b>	<b>972 990</b>	<b>992 000</b>	<b>992 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 749	-7 051	-7 294	-7 000
Styreonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Avskrivninger	14	-13 714	-4 813	-4 818	-5 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-65 330	-62 045	-65 767	-69 000
Konsulenthonorar	7	-3 638	-3 769	-2 500	-3 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-671 282	-179 706	-650 000	-100 000
Forsikringer		-143 658	-116 488	-123 477	-148 000
Kommunale avgifter	9	-309 653	-258 876	-279 516	-313 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 120	-170 520	0	0
Andre driftskostnader	10	-45 781	-39 119	-43 800	-46 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 526 549</b>	<b>-902 011</b>	<b>-1 237 172</b>	<b>-761 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-538 709</b>	<b>70 979</b>	<b>-245 172</b>	<b>231 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 166	11 795	0	0
Finanskostnader	12	-137 461	-105 044	-125 000	-142 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-130 295</b>	<b>-93 249</b>	<b>-125 000</b>	<b>-142 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-669 004</b>	<b>-22 270</b>	<b>-370 172</b>	<b>89 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-182 983	-22 270		
Udekket tap		-486 021	0		



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

	<b>BALANSE</b>		
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	981 000	981 000
Tomt		705 514	705 514
Andre varige driftsmidler	14	224 414	149 130
Miljøbankkonto, øremerket		36 204	30 777
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 947 132</b>	<b>1 866 421</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	720
Andre kortsiktige fordringer		0	-17 536
Driftskonto OBOS-banken		136 789	349 714
Driftskonto OBOS-banken II		1 610	1 610
Sparekonto OBOS-banken		6 259	376 957
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>144 658</b>	<b>711 465</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 091 790</b>	<b>2 577 886</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		0	182 984
Udekket tap	15	-486 021	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-484 021</b>	<b>184 984</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 222 497	1 943 304
Borettsinnskudd	17	316 000	316 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	34 280	30 018
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 572 777</b>	<b>2 289 322</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		692	85 204
Skyldige offentlige avgifter	19	198	0
Påløpte renter		741	10 244
Påløpte avdrag		0	8 098
Annen kortsiktig gjeld	20	1 403	35
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 034</b>	<b>103 581</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 091 790</b>	<b>2 577 886</b>
Pantstillelse	21	5 766 000	5 766 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, \_\_. \_\_. 2025  
Styret i Toppen Borettslag A/L

Ronny Ivan Hegge

Nora Wen Arntsen

Anne-sofie Brønn Dahl

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

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

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	965 040
Dugnad	12 000
Bod	9 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>986 640</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Dugnad	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>983 040</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Plenklipping 2024	4 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 800</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-13 750
Påløpte feriepenger	-1 403
Arbeidsgiveravgift	-10 597
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 749</b>

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 2023/2024, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 638</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 818
Drift/vedlikehold VVS	-13 781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-560 620
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-671 282</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-52 480
Kommunale avgifter	-257 173
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-309 653</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 754
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 953
Driftsmateriell	-1 698
Snørydding	-7 500
Andre fremmede tjenester	-679
Kontor- og datarekvisita	-395
Trykksaker	-919
Andre kontorkostnader	-19
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 514
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 274
Bank- og kortgebyr	-2 075
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-45 781</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 467
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 166</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 473
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 597
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-112 391
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-137 461</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1967	981 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>981 000</b>

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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2024	88 998	
Avskrevet i år	-8 900	
		80 098
Gressklipper		
Tilgang 2009	80 919	
Avskrevet tidligere	-80 918	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2009	33 000	
Avskrevet tidligere	-32 999	
		1
Boder		
Tilgang 2005	240565	
Avskrevet tidligere	-91 437	
Avskrevet i år	-4 813	
		144 315
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>224 414</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-13 714</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2014	-2 203 698	
Nedbetalt tidligere	688 226	
Nedbetalt i år	1 515 472	0

**OBOS Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-700 000	
Nedbetalt tidligere	272 168	
Nedbetalt i år	427 832	0

**OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2024	-2 335 460	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	112 963	

-2 222 497

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 222 497**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-316 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-316 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-34 280
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-34 280</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-198
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-198</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 403
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 403</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	316 000
Pantelån	2 222 497
<b>TOTALT</b>	<b>2 538 497</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	981 000
Tomt	705 514
<b>TOTALT</b>	<b>1 686 514</b>



## Resultatanalyse 2024 Toppen Borettslag A/I

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	983 040	987 000	3 960	0 %
Andre inntekter	4 800	5 000	200	4 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>987 840</b>	<b>992 000</b>	<b>4 160</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-25 749	-7 294	18 455	-253 %
Styrehonorar	-60 000	-50 000	10 000	-20 %
Avskrivninger	-13 714	-4 818	8 896	-185 %
Revisjonshonorar	-6 625	-6 000	625	-10 %
Forretningsførerhonorar	-65 330	-65 767	-437	1 %
Konsulenthonorar	-3 638	-2 500	1 138	-46 %
Kontingenter	-4 000	-4 000	0	0 %
Drift og vedlikehold	-671 282	-650 000	21 282	-3 %
Forsikringer	-143 658	-123 477	20 181	-16 %
Kommunale avgifter	-309 653	-279 516	30 137	-11 %
TV-anlegg/bredbånd	-177 120	0	177 120	100 %
Andre driftskostnader	-45 781	-43 800	1 981	-5 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 526 549</b>	<b>-1 237 172</b>	<b>289 377</b>	<b>-23 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-538 709</b>	<b>-245 172</b>	<b>293 537</b>	<b>-120 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	7 166	0	-7 166	100 %
Finanskostnader	-137 461	-125 000	12 461	-10 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-130 295</b>	<b>-125 000</b>	<b>5 295</b>	<b>-4 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-669 004</b>	<b>-370 172</b>	<b>298 832</b>	<b>-81 %</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 10.03.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 17.03.25

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nora Arntzen og Niklas Engelsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

## Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

- For  
 Mot

## Sak 6 Drenering av overvann ved nr 1

Det samler seg mye overvann mellom nr 1 og gangstien, når det kommer mye nedbør og smeltevann. dette medføre ingen fare for bygningen (garasjen er privat og tilbygget i sener tid). det er et ønske om å etablere en drenering som leder bort overvannet. foreløpige antatte kostnader er estimert til 100 000 kr, dette beløpet må lånes.

- For  
 Mot

## Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Nora Arntsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Ann Kathrin Hansen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Niklas Engelsen

## Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Nora Arntzen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Ann Kathrin Hansen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.