



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 023 028	987 840
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 023 028</b>	<b>987 840</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		94 219	85 749
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 610	13 714
Annen driftskostnad		845 152	1 427 086
<b>Sum kostnader</b>		<b>961 981</b>	<b>1 526 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>61 047</b>	<b>-538 709</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 386	7 166
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 386</b>	<b>7 166</b>
Annen finanskostnad		140 961	137 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 961</b>	<b>137 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-139 575</b>	<b>-130 295</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-78 529</b>	<b>-669 004</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-78 529</b>	<b>-669 004</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-78 529</b>	<b>-669 004</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-78 529	-669 004
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-78 529</b>	<b>-669 004</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		201 804	224 414
Sum varige driftsmidler		1 888 318	1 910 928
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 539	36 204
Sum finansielle anleggsmidler		43 539	36 204
Sum anleggsmidler		1 931 857	1 947 132
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	
Sum fordringer		70	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		172 947	144 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		172 947	144 658
Sum omløpsmidler		173 017	144 658
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 104 874</b>	<b>2 091 789</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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>			
Udekket tap		564 549	486 021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-564 549</b>	<b>-486 021</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-562 549</b>	<b>-484 021</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		2 305 654	2 222 497
Øvrig langsiktig gjeld		356 580	350 280
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 662 234</b>	<b>2 572 777</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 662 234</b>	<b>2 572 777</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		693	741
Leverandørgjeld		1 584	692
Skyldige offentlige avgifter		187	198
Annen kortsiktig gjeld		2 726	1 402
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 190</b>	<b>3 034</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 667 423</b>	<b>2 575 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 104 874</b>	<b>2 091 790</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345694

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 947 673 106  
Toppen Borettslag A/L

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 023 028	987 840
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 023 028</b>	<b>987 840</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		94 219	85 749
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 610	13 714
Annen driftskostnad		845 152	1 427 086
<b>Sum kostnader</b>		<b>961 981</b>	<b>1 526 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>61 047</b>	<b>-538 709</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 386	7 166
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 386</b>	<b>7 166</b>
Annen finanskostnad		140 961	137 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 961</b>	<b>137 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-139 575</b>	<b>-130 295</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-78 529</b>	<b>-669 004</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-78 529</b>	<b>-669 004</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-78 529</b>	<b>-669 004</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-78 529	-669 004
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-78 529</b>	<b>-669 004</b>



Organisasjonsnr: 947 673 106  
Toppen Borettslag A/L

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		201 804	224 414
Sum varige driftsmidler		1 888 318	1 910 928
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 539	36 204
Sum finansielle anleggsmidler		43 539	36 204
Sum anleggsmidler		1 931 857	1 947 132
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	
Sum fordringer		70	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		172 947	144 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		172 947	144 658
Sum omløpsmidler		173 017	144 658
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 104 874</b>	<b>2 091 789</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
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>		
Udekket tap	564 549	486 021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-564 549</b>	<b>-486 021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-562 549</b>	<b>-484 021</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 305 654	2 222 497
Øvrig langsiktig gjeld	356 580	350 280
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 662 234</b>	<b>2 572 777</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 662 234</b>	<b>2 572 777</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	693	741
Leverandørgjeld	1 584	692
Skyldige offentlige avgifter	187	198
Annen kortsiktig gjeld	2 726	1 402
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 190</b>	<b>3 034</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 667 423</b>	<b>2 575 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 104 874</b>	<b>2 091 790</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



# Årsmøte 2026

## 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.

### Dato for årsmøtet:

16. mars 2026 kl. 17:00, I borettslagets garasje.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegat 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

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Nora Engelsen og Leif Niklas Engelsen er valgt.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 3504 Toppen Borettslag med rev.beretning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000 for perioden 2025/2026.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte



Ifølge vedtektene skal styret bestå av styreleder, 2 - 6 styremedlemmer med minst ett varamedlem. Idag består styret av leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

På valg: styremedlem Anne Sofie Brønn Dahl. I tillegg skal det velges et varamedlem.

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Victoria Marie Helgáson

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Sofie Brønn Dahl
- Niklas Engelsen

Sak 8

## **Valg av delegat til OBOS' generalforsamling**

Det skal velges delegat til OBOS' generalforsamling. Delegat og varadelegat blir valgt for 1 år ad gangen.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nora Engelsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ann Kathrin Hansen



## Styrets årsrapport

Styret har foretatt linjerydding.

Det har blitt arrangert flere dugnader.

Randonmåling vil bli gjennomført i 2026 i enkelte leiligheter, etter firmaets anbefaling.

Styret har også jobbet med å forbedre borettslagets likviditet.



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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 1

7 av 18

3504 Toppen Borettslag med rev.beretning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## 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 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, 4. mars 2026

**Tell Norge AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



**TOPPEN BORETTSLAG A/L**  
**ORG.NR. 947673106, KLIENTNR. 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>141 624</b>	<b>607 885</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-78 529	-669 004
Tilbakeføring av avskrivning	13	22 610	13 714
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-88 998
Økning annen langsiktig gjeld	15	2 411 098	2 335 460
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 327 941	-2 056 267
Innsk. øremerk. bankkto		-1 035	-1 165
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>26 203</b>	<b>-466 260</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>167 827</b>	<b>141 624</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		173 017	144 658
Kortsiktig gjeld		-5 190	-3 034
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>167 827</b>	<b>141 624</b>



**TOPPEN BORETTSLAG A/L**  
**ORG.NR. 947673106, KLIENTNR. 3504**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 019 528	983 040	1 020 000	1 084 200
Andre inntekter	3	3 500	4 800	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 023 028</b>	<b>987 840</b>	<b>1 025 000</b>	<b>1 089 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-34 219	-25 749	-25 000	-22 000
Styreonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-22 610	-13 714	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 625	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-67 945	-65 330	-69 000	-72 000
Konsulentonorar		-8 575	-3 638	-3 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-14 833	-671 282	-820 000	-73 000
Forsikringer		-205 361	-143 658	-158 000	-160 000
Kommunale avgifter	8	-335 023	-309 653	-313 000	-335 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 557	-177 120	-265 000	-132 000
Andre driftskostnader	9	-40 859	-49 781	-62 000	-39 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-961 981</b>	<b>-1 526 549</b>	<b>-1 786 000</b>	<b>-911 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>61 047</b>	<b>-538 709</b>	<b>-761 000</b>	<b>177 700</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 386	7 166	0	7 000
Finanskostnader	11	-140 961	-137 461	-132 000	-123 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-139 575</b>	<b>-130 295</b>	<b>-132 000</b>	<b>-116 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-78 529</b>	<b>-669 004</b>	<b>-893 000</b>	<b>61 700</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		-78 529	-669 004		



**TOPPEN BORETTSLAG A/L**  
**ORG.NR. 947673106, KLIENTNR. 3504**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	981 000	981 000
Tomt		705 514	705 514
Andre varige driftsmidler	13	201 804	224 414
Øremerkede bankinnskudd		43 539	36 204
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 931 857</b>	<b>1 947 132</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Driftskonto OBOS-banken		171 262	136 789
Driftskonto OBOS-banken II		1 610	1 610
Sparekonto OBOS-banken		75	6 259
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>173 017</b>	<b>144 658</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 104 874</b>	<b>2 091 790</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	14	-564 549	-486 021
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-562 549</b>	<b>-484 021</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 305 654	2 222 497
Borettsinnskudd	16	316 000	316 000
Annen langsiktig gjeld		40 580	34 280
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 662 234</b>	<b>2 572 777</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 584	692
Skyldige offentlige avgifter	17	187	198
Påløpte renter		693	741
Annen kortsiktig gjeld	18	2 726	1 403
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 190</b>	<b>3 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 104 874</b>	<b>2 091 790</b>



Pantstillelse	19	5 766 000	5 766 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 2. mars 2026  
Styret i Toppen Borettslag A/I

Nora Engelsen

Anne-Sofie Brønn Dahl

Ann Katrin Hansen



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	9 920
Dugnad	12 400
Felleskostnader	997 208
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 019 528</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Gressklipping	3 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 500</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-13 000
Annen lønn, ikke feriepengar	-8 250
Påløpte feriepengar	-1 326
Arbeidsgiveravgift	-11 643
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 219</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet plikter ikke til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tj.pensjon



## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-60 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 000
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 000</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 894
Kostnader dugnader	-7 939
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-14 833</b>

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

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-52 480
Kommunale avgifter	-282 543
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-335 023</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 434
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 978
Snørydding	-7 500
Andre driftskostnader	-316
Trykksaker	-1 007
Andre kontorkostnader	-9 545
Kontingenter	-4 000
Bank- og kortgebyr	-2 071
Øreavrunding	-8
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-40 859</b>

## NOTE 10

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	276
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 110
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 386</b>



## NOTE 11

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-122 011
Pantegjeldsrenter	-17 843
Renter på leverandørgjeld	-1 107
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-140 961</b>

## NOTE 12

### BYGNINGER

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

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

## NOTE 13

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder		
Tilgang 2005	240 565	
Avskrevet tidligere	-96 250	
Avskrevet i år	-4 810	
		139 505
Gressklipper R216		
Tilgang 2024	88 998	
Avskrevet tidligere	-8 900	
Avskrevet i år	-17 799	
		62 299
Snøfreser		
Tilgang 2009	33 000	
Avskrevet tidligere	-32 999	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>201 804</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-22 610</b>

## NOTE 14

### 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 15

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,10 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2024 -2 335 460

Nedbetalt tidligere 112 963

Nedbetalt i år 2 222 497

0

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2025 -2 411 098

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 105 444

-2 305 654

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 305 654**

## NOTE 16

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd -316 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -316 000**

## NOTE 17

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -187

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -187**

## NOTE 18

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger -1 326

Annen kortsiktig gjeld -1 400

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 726**

## NOTE 19

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 316 000

Pantelån 2 305 654

**TOTALT 2 621 654**

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

Bygninger 981 000

Tomt 705 514

**1 686 514**



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 3504 Selskapsnavn: Toppen Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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