



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	926 352 423
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE TRYSIL 2
Forretningsadresse:	Vangsvegen 143 2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 169 377	1 887 507
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 169 377</b>	<b>1 887 507</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 314	
Annen driftskostnad		2 634 496	1 624 074
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 691 810</b>	<b>1 624 074</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>477 567</b>	<b>263 433</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 302	713
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 302</b>	<b>713</b>
Annen finanskostnad		1 007	2
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 007</b>	<b>2</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 295</b>	<b>711</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>481 862</b>	<b>264 144</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>481 862</b>	<b>264 144</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>481 862</b>	<b>264 144</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		481 862	264 144
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>481 862</b>	<b>264 144</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 182	4 038
Andre fordringer		2 374	441 110
Sum fordringer		3 556	445 148
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 610	198 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 610	198 940
Sum omløpsmidler		1 399 166	644 088
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 399 166</b>	<b>644 088</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		746 006	264 144
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>746 006</b>	<b>264 144</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>746 006</b>	<b>264 144</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		120 497	93 078
Annen kortsiktig gjeld		532 664	286 867
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>653 161</b>	<b>379 945</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>653 161</b>	<b>379 945</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 399 167</b>	<b>644 089</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503708

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 926 352 423  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE  
TRYSIL 2  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 926 352 423  
EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE  
TRYSIL 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 169 377	1 887 507
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 169 377</b>	<b>1 887 507</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 314	
Annen driftskostnad		2 634 496	1 624 074
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 691 810</b>	<b>1 624 074</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>477 567</b>	<b>263 433</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 302	713
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 302</b>	<b>713</b>
Annen finanskostnad		1 007	2
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 007</b>	<b>2</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 295</b>	<b>711</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>481 862</b>	<b>264 144</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>481 862</b>	<b>264 144</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>481 862</b>	<b>264 144</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		481 862	264 144
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>481 862</b>	<b>264 144</b>



Organisasjonsnr: 926 352 423  
EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE  
TRYSIL 2

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 182	4 038
Andre fordringer		2 374	441 110
Sum fordringer		3 556	445 148
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 610	198 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 610	198 940
Sum omløpsmidler		1 399 166	644 088
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 399 166</b>	<b>644 088</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		746 006	264 144



Sum opptjent egenkapital	746 006	264 144
Sum egenkapital	746 006	264 144
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	120 497	93 078
Annen kortsiktig gjeld	532 664	286 867
Sum kortsiktig gjeld	653 161	379 945
Sum gjeld	653 161	379 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 399 167	644 089



Organisasjonsnr: 926 352 423  
EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE  
TRYSIL 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

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**



# Årsmøte 2023

Es The Lodge Trysil 2

Digitalt årsmøte avholdes 15. mai - 18. mai 2023

Selskapsnummer: 3500





## Velkommen til årsmøte i Es The Lodge Trysil 2

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 med møte:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 19:00 og lukker 18. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3500>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 15. mai kl. 16:00.

Det holdes også et frivillig møte 15. mai kl. 16:00 , Teams.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utleiepriser
7. Vedtektesendring
8. Sortering av søppel
9. Vedtektesendring
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,



Styret i Es The Lodge Trysil 2



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Anna Myrmoen i OBOS er foreslått.

### Forslag til vedtak

Anna Myrmoen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Gaute Holt og Lise Anette Marken Aasterud

### Forslag til vedtak

Gaute Holt og Lise Anette Marken Aasterud 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 til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap.pdf
2. 3500 - Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 2 - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 55 000.

Sak 6

## Utleiepriser

### Forslag fremmet av:

Michael Hanghøj

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: Jeg stiller forslag om stigning på utleje prisene. Det er et sikkert tegn at prisene er for lave når alle lejligheter er udlejet inden sæsonen starter. Priserne bør være dynamiske og afhænge af efterspørgslen.

**Styrets innstilling**

Denne saken er nesten helt lik sak 6 fra årsmøtet i fjor, hvor årsmøtet/generalforsamling bestemte at vi skulle fortsette med dagens DRU-avtale - i tillegg skulle Book1 markedsføre leilighetene på andre plattformer enn Skistar sine. Markedsføringen har uteblitt. Sameiet kan ikke vedta SkiStar sin prisstigning, da kontrakt for utleie er mellom hver enkelt eier og SkiStar. Styret foreslår at dagens avtale for utleie videreføres, men at vi går i dialog med bygg A - for å få SkiStar til å sette opp priser minimum med økningen i KPI.

**Forslag til vedtak 1**

Michael Hanghøj: Konkret foreslår jeg en stigning på 25% som start. Prisen kan justeres ned hvis der ikke udlejes.

**Forslag til vedtak 2**

Styrets innstilling: Denne saken er nesten helt lik sak 6 fra årsmøtet i fjor, hvor årsmøtet/generalforsamling bestemte at vi skulle fortsette med dagens DRU-avtale - i tillegg skulle Book1 markedsføre leilighetene på andre plattformer enn Skistar sine. Markedsføringen har uteblitt. Sameiet kan ikke vedta SkiStar sin prisstigning, da kontrakt for utleie er mellom hver enkelt eier og SkiStar. Styret foreslår at dagens avtale for utleie videreføres, men at vi går i dialog med bygg A - for å få SkiStar til å sette opp priser minimum med økningen i KPI.

Sak 7

**Vedtektesendring****Forslag fremmet av:**

Lise Marken Aasterud

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Saksinformasjon: Endring av vedtektene som gjelder utleieplikt.

Vi ønsker å flytte bestemmelse om utleieplikt fra leilighet 124 til 213 (bygg A). Dette er to like leiligheter under samme reguleringsbestemmelser, og selve spørsmålet om utleieplikt er et forhold mellom oss og kommunen, og ikke sameiet.

Men for at vedtektene skal bli korrekt, forslår vi at leilighet 124 tas ut i vedtektenes ordlyd om utleieplikt.

**Styrets innstilling**

Utleieplikt fjernes fra vedtekter for leilighet 124 når Trysil kommune har fått fjernet utleieplikt fra reguleringsbestemmelsen for aktuell enhet.



## **Forslag til vedtak**

Utleieplikt fjernes fra vedtekter for leilighet 124 når Trysil kommune har fått fjernet utleieplikt fra reguleringsbestemmelsen for aktuell enhet.

Sak 8

## **Sortering av søppel**

### **Forslag fremmet av:**

Lise Marken Aasterud

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: Søppelsortering Det er i dag ikke sorteringa v søppel, noe det enkelt kan legges opp til ved at man fordeler ulik søppel på de ulike tankene. Dette bør man gjøre i dialog med SØIR. Det foreslår at styret håndterer saken videre i samarbeid med styret i bygg A, og går i dialog med SØIR for løsning. I tillegg foreslås at man innhenter tilbud på et sorteringsskap/dunk, som kan kjøpes inn for alle leilighetene for en enklere løsning for sortering.

### **Styrets innstilling**

Årsmøtet vedtar at styret sammen med styret i bygg A går i dialog med SØIR (og SkiStar) for å finne en mulig løsning som tilrettelegger for søppelsortering for våre bygg og området som helhet.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar at styret sammen med styret i bygg A går i dialog med SØIR (og SkiStar) for å finne en mulig løsning som tilrettelegger for søppelsortering for våre bygg og området som helhet.

Sak 9

## **Vedtektsending**

### **Forslag fremmet av:**

Gaute Holt

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)



Saksinformasjon: Vi har valgt å legge ut vår leilighet for salg. I denne sammenheng fikk vår megler pålegg om å fjerne utvendig plakat "Til Salgs" av PTH Eiendom. "Til Salgs" plakat er til orientering tillatt på bygg A, men altså ikke på bygg B.

Forslag til vedtak: Endring av regel slik at "Til Salgs" plakat" er tillatt på bygg B.

### **Styrets innstilling**

Dagens vedtekter mht til dette punktet beholdes.

### **Forslag til vedtak**

Fra Gaute Holt: Endring av regel slik at "Til Salgs" plakat" er tillatt på bygg B.

Sak 10

## **Valg av tillitsvalgte**

Det har kommet forslag fra eier Gaute Holt at sittende styre tar gjenvalg.

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Kristiansen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl Erik Næss
- Torggrim Finsrud

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lise Anette Marken Aasterud



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eirik Kristiansen	Ravnkroken 24 B
Styremedlem	Torggrim Finsrud	Vestmarkavegen 629
Styremedlem	Carl Erik Næss	Brådalssvingen 6
Varamedlem	Lise Anette Marken Aasterud	Vognvegen 9

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Es The Lodge Trysil 2

Sameiet består av 56 seksjoner.

Es The Lodge Trysil 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926352423, og ligger i TRYSIL kommune

Gårds- og bruksnummer:

37 1562

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Es The Lodge Trysil 2 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Det sittende Styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte 4.11.2021. I 2022 ble det avholdt 5 styremøter digitalt, i tillegg til kommunikasjon via telefon og andre plattformer. Styret sitt første fulle driftsår har vært preget av følgende saker:

- Re-forhandling av prisen på eksisterende DRU-avtale.
- Oppfølging av høyt udokumentert forbruk av fjernvarme med byggherre.
- Fjernavlesning av varmtvann – møter og kommunikasjon med Trysil kommune.
- Oppfølging av eksisterende serviceavtaler.
- Inngåelse av ny serviceavtale på VVS for hver enkelt leilighet med blant annet forebyggende vedlikehold på fordelerskap, sanitæranlegg og varmeanlegg (inkl batteribytte i termostater) årlig.
- Oppfølging av ladeløsning for bil i garasjene.

Styret begynner nå å få oversikt over bygget – noe som har vist seg som en kontinuerlig prosess. Det har vært brukt en del tid på å følge opp den tinglyste DRU-avtalen (DRU = Drift/vakmester, Renhold og Utleie) med Book1 Trysil AS og deres tjenester kjøpt og administrert av Skistar. DRU-avtalen står for den største kostnadsposten til sameiet, hvis man ser bort fra totalkostnaden på fjernvarme, så den har vært viktig å følge opp. Oppfølging av både kostnads- og inntektsdelen i DRU-avtalen har basert seg på kommunikasjon med representanter for Book1 Trysil AS, som er avtaleparten til sameiet, men også direkte med eieravdelingen til SkiStar. Skistar og Book1 Trysil hadde et infomøte høsten 2022 hvor alle eierne i The Lodge A & B ble invitert, her ble følgende punkter gjennomgått:

- Salg og markedsføring
- Prissetting
- Inntektsforklaring
- Renhold
- Eierservice

Det ble i fjor høst installert sykkelstativ i rommet til eierbodene, på dugnad av Styret. Avlesningen av fjernvarme er nå heldigital og kan gjennomføres av nåværende 3-part (Techem) flere ganger per år dersom man ønsker avregningen oftere. Vi har dessverre måtte koble ut strømmen fra alt av stikkontakter i garasjene, dette pga at disse ble brukt til lading av biler.

Styret har besvart henvendelser løpende fra eiere på telefon og SMS, det er sendt 429 e-poster og besvart 35 henvendelser med oppfølging på Vibbo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 746 006.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 277 000,- til vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det er budsjettert med kr 1 029 980,-.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es The Lodge Trysil 2. Det er budsjettert med kr 106.000,-.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8,4 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE TRYSIL 2 ORG.NR. 926 352 423, KUNDENR. 3500

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 287 192	1 887 507	3 465 000	2 136 000
Andre inntekter	3	882 185	0	0	799 980
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 169 377</b>	<b>1 887 507</b>	<b>3 465 000</b>	<b>2 935 980</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 314	0	0	-7 500
Styrehonorar	5	-50 000	0	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-3 125	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-119 480	-116 000	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-20 669	0	0	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-225 406	-97 695	-348 988	-277 000
Forsikringer		-95 834	-92 058	-97 000	-106 000
Festeavgift		-218 308	-207 290	-207 290	-207 290
Energi/fyring	9	-1 172 693	-150 578	-1 338 125	-1 029 980
TV-anlegg/bredbånd		-123 441	0	-200 928	-246 000
Andre driftskostnader	10	-648 790	-957 328	-699 000	-790 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 691 810</b>	<b>-1 624 074</b>	<b>-3 068 331</b>	<b>-2 882 270</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>477 567</b>	<b>263 433</b>	<b>396 669</b>	<b>53 710</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 302	713	0	0
Finanskostnader	12	-1 007	-2	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 295</b>	<b>711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>481 862</b>	<b>264 144</b>	<b>396 669</b>	<b>53 710</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		481 862	264 144		



**EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE TRYSIL 2**  
**ORG.NR. 926 352 423, KUNDENR. 3500**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		480	14 958
Kundefordringer		1 183	4 038
Forskuddsbetalte kostnader		1 894	0
Andre kortsiktige fordringer		0	37 798
Energiavregning	13	0	388 354
Driftskonto OBOS-banken		491 961	198 940
Sparekonto OBOS-banken		903 649	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 399 166</b>	<b>644 088</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 399 166</b>	<b>644 088</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	746 006	264 144
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>746 006</b>	<b>264 144</b>

### GJELD

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	30 165	43 815
Leverandørgjeld	120 497	93 078
Energiavregning	13 332 399	0
Annen kortsiktig gjeld	14 170 100	243 052
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>653 160</b>	<b>379 944</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 399 166</b>	<b>644 088</b>
---------------------------------	------------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Trysil, 17. april 2023

Styret i Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 2

Eirik Kristiansen

Torgrim Finsrud

Carl Erik Næss

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 287 192
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 287 192</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fjernvarme - dekket av beboerne, jfr. note 9	882 150
Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>882 185</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-231
Arbeidsgiveravgift	-7 083
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 314</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

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

Av revisjonshonoraret på kr 9 875 gjelder kr 3 375 villighetserklæring, kr 6 500 gjelder revisjon.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 669
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 669</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-70 188
Drift/vedlikehold VVS	-8 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 255
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 857
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 504
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 791
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-225 406</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-216 919
Fjernvarme—a konto beløp dekket av beboerne, jfr. note 3	-882 150
Fjernvarme - dekket av sameiet	-73 624
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 172 693</b>

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

Vaktmestertjenester	-231 336
Renhold ved firmaer	-347 501
Andre fremmede tjenester	-38 837
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Telefon, annet	-23 252
Porto	-100
Bilgodtgjørelse	-1 526
Reisekostnader	-84
Bank- og kortgebyr	-5 654
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-648 790</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	947
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 649
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	706
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>5 302</b>

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

Renter og provisjon på kassekreditt	-1 007
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 007</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) jan-des-22	-1 095 035
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-1 095 035</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon Techem	43 409
Fjernvarme jan-des-22	719 227
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>762 636</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-332 399</b>
----------------------------	-----------------

Avregnes pr. 31.12.

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
Påløpte kostnader	-169 953
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-170 100</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 23451679. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 2 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 sameiet 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 sameiets 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, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
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  
3509 Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 2 Revisjonsberetning.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>.

Hamar, 21. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 15.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 18.05.23

**Selskapsnummer:** 3500 **Selskapsnavn:** Es The Lodge Trysil 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Anna Myrmoen 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>Gaute Holt og Lise Anette Marken Aasterud 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>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 55 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Utleiepriser**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Michael Hanghøj: Konkret foreslår jeg en stigning på 25% som start. Prisen kan justeres ned hvis der ikke udlejes.
- Styrets innstilling: Denne saken er nesten helt lik sak 6 fra årsmøtet i fjor, hvor årsmøtet/generalforsamling bestemte at vi skulle fortsette med dagens DRU-avtale - i tillegg skulle Book1 markedsføre leilighetene på andre plattformer enn Skistar sine. Markedsføringen har uteblitt. Sameiet kan ikke vedta SkiStar sin prisstigning, da kontrakt for utleie er mellom hver enkelt eier og SkiStar. Styret foreslår at dagens avtale for utleie videreføres, men at vi går i dialog med bygg A - for å få SkiStar til å sette opp priser minimum med økningen i KPI.

**Sak 7 Vedtektesendring**

Utleieplikt fjernes fra vedtekter for leilighet 124 når Trysil kommune har fått fjernet utleieplikt fra reguleringsbestemmelsen for aktuell enhet.

- For
- Mot

**Sak 8 Sortering av søppel**

Årsmøtet vedtar at styret sammen med styret i bygg A går i dialog med SØIR (og SkiStar) for å finne en mulig løsning som tilrettelegger for søppelsortering for våre bygg og området som helhet.

- For
- Mot

**Sak 9 Vedtektsendring**

Fra Gaute Holt: Endring av regel slik at "Til Salgs" plakater er tillatt på bygg B.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Eirik Kristiansen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Carl Erik Næss

Torgrim Finsrud

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Lise Anette Marken Aasterud

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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