



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	15.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 887 507	
Sum inntekter		1 887 507	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 624 074	
Sum kostnader		1 624 074	0
Driftsresultat		263 433	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		713	
Sum finansinntekter		713	0
Annen finanskostnad		2	
Sum finanskostnader		2	0
Netto finans		711	0
Ordinært resultat før skattekostnad		264 144	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		264 144	0
Årsresultat		264 144	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		264 144	
Sum overføringer og disponeringer		264 144	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 038	
Andre fordringer		441 110	
Sum fordringer		445 148	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		198 940	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 940	
Sum omløpsmidler		644 088	0
SUM EIENDELER		644 088	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		264 144	
Sum opptjent egenkapital		264 144	
Sum egenkapital		264 144	0
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		93 078	
Annen kortsiktig gjeld		286 867	
Sum kortsiktig gjeld		379 945	0
Sum gjeld		379 945	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		644 089	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 409065

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 926 352 423
EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE
TRYSIL 2

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 887 507	
Sum inntekter		1 887 507	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 624 074	
Sum kostnader		1 624 074	0
Driftsresultat		263 433	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		713	
Sum finansinntekter		713	0
Annen finanskostnad		2	
Sum finanskostnader		2	0
Netto finans		711	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
		264 144	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		264 144	0
Årsresultat		264 144	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		264 144	
Sum overføringer og disponeringer		264 144	



Organisasjonsnr: 926 352 423
EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE
TRYSIL 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 038	
Andre fordringer		441 110	
Sum fordringer		445 148	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		198 940	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 940	
Sum omløpsmidler		644 088	0
SUM EIENDELER		644 088	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		264 144	



Sum opptjent egenkapital	264 144	
Sum egenkapital	264 144	0
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	93 078	
Annen kortsiktig gjeld	286 867	
Sum kortsiktig gjeld	379 945	0
Sum gjeld	379 945	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	644 089	0



Organisasjonsnr: 926 352 423
EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE
TRYSIL 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Es The Lodge Trysil 2

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2022

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:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3500>

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.

Annen informasjon

Stemmesedler sendes b24thelodge@gmail.com innen fristen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fjernstyring av varmeanlegg
6. Reforhandle utleieavtale med Skistar
7. Vedtektsendring - Årsmøtet og innkalling
8. Vedtektsendring - signatur
9. Vedtektsendring - 3 felleskostnader
10. Valg av varamedlem

Med vennlig hilsen,



Styret i Es The Lodge Trysil 2



Sak 1

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 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

Silje Kristin Wethal-Hansen og Per Gunnar Stensvåg.

Forslag til vedtak

Silje Kristin Wethal-Hansen og Per Gunnar Stensvåg er valgt.

Sak 3

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

Sak 5

Fjernstyring av varmeanlegg

Forslag fremmet av:

Martin Olsen, seksjon nr 28

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjernstyring av varmeanlegg kan være nyttig med tanke på miljø og økonomi. Vi har mange forskjellige leietakere med ulike preferanser hva gjelder varmeinnstillinger. Med fjernstyring av varmeanlegget til hver enkelt leilighet kan den enkelte eier sjekke og stille varmen til ønsket nivå når leietaker har sjekket ut, uten å fysisk dra opp til leiligheten. Med de fleste løsninger kan man også la varmeanlegget følge et døgn- eller ukeprogram hvor temp heves og senkes avhengig av tid på døgnet. Over tid gir dette besparelser. Enova gir støtte til ulike energisparingstiltak. Jeg vet ikke om dette kvalifiserer til støtte fra Enova. Undertegnede har innhentet et tilbud på fjernstyringsenhet til min leilighet. Tilbudet lød på 5000kr inkl mva. Montering var ikke inkludert i tilbudet. Dersom flere går sammen bør det være mulig å få kvantumsrabatt. Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente anbud på løsning for fjernstyring av varmeanlegg. Tilbudet kan konkretiseres med tanke på om det er med eller uten montering. Dersom tilbudet er uten montering må styret være sikker på at dette enkelt lar seg montere av den enkelte eier. Styret skal undersøke om dette tiltaket kvalifiserer til støtte fra Enova. Årsmøtet må diskutere og helst fatte et vedtak på hvordan et slikt tiltak skal håndteres økonomisk. Har sameiet økonomi til å gi alle leiligheter et felles løft, eller er det mest hensiktsmessig at eiere melder sin interesse og dekker kostnaden selv?

Styrets innstilling

Foreslår at det innhentes tilbud og at hver enkelt andelseier får mulighet til å tegne seg på et felles innkjøp som inkluderer installasjon.



Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 6

Reforhandle utleieavtale med Skistar

Forslag fremmet av:

Michael Hanghøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sæsonen nærmer sig nu sin afslutning.

De fleste af vores lejligheder, hvis ikke alle, har været fuldt udlejet.

Flere eller mange var fuldt udlejet allerede i oktober 2021.

Vores indtægter ligger langt fra de NOK 270.000 som var målet i salgs prospektet.

Hvad tænker styret at gøre ved at vi får en lejeindtægt som svarer til markedsløjen?

Vores aftale siger at udlejer skal optimere indtægten. Det sker ikke!

Vores lejligheder har samme pris. Det er en ulempe for alle. De bedst placerede lejligheder bliver lejet ud først til for lave priser. De andre bliver lejet ud til sidst hvis de bliver lejet ud.

Jeg vil foreslå at priserne differenceres så vi alle får maksimal indtægt.

- Hvis priserne sættes op med 25% og der er fuld udleje tjener vi 25% mere.
- Hvis priserne sættes op med 25% og der er 10% ledig periode, tjener vi 15% mere og har lejlighederne til rådighed selv.
- Hvis vi sætter priserne for meget op, kan vi sænke dem når vi er tæt på den periode som evt ikke er udlejet.

Derfor foreslå jeg at aftaler med udlejer skal laves så priserne kan differentieres og ændres løbende. Priserne skal aftales med udlejerne.

Der skal ikke være "pligt" til at reservere bestemte uger. Hvis prisen er høj nok, vil lejlighederne være ledige nogle uger. Der kan ejer bruge dem, hvis den model ønskes.



SkiStar får 25% av lejeindtægterne, det er rimeligt at vi får noget service for de penge.

Nogle af os vil gerne leje ud alle uger, andre kun de 14 uger. Så hvis huslejen sættes, så der kun udlejes 14 uger kan lejlighederne bruges af ejerne i de resterende uger.

Samlet set er det en dårlig nyhed for os i oktober at hele sæsonen er udlejet. Det betyder at priserne have være meget lave.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Reforhandle utleieavtale med Skistar
- Mot Reforhandle utleieavtale med Skistar

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forhandle frem en annen prismodell med Skistar
2. Styret foreslår at vi fortsetter med den nåværende DRU-avtalen, men at leilighetene også legges ut på andre plattformer enn skistar sin (bekostet av Book1 Trysil AS).

Sak 7

Vedtektsendring - Årsmøtet og innkalling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er ikke samsvar mellom våre vedtekter og eierseksjonsloven vedrørende tidspunkt for årsmøte. I tillegg kommer det ikke klart frem hvilke kanaler som er tilstrekkelig å innkalle via.

Styrets innstilling

1. Endre fra: Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Til: Ordinært årsmøte skal overholdes i henhold til Eierseksjonsloven paragraf 41. 2. Endre fra: Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med åtte, høyst 20 dager. Til: Innkalling til årsmøtet skal sendes gjennom digitale kanaler til medlemmene med åtte, høyst 20 dager. Medlemmene er ansvarlige for å holde sin egen kontaktinformasjon oppdatert hos sameiet.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.



Sak 8

Vedtektsendring - signatur

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens signatur på vegne av sameiet betinger at alle styremedlemmer er tilgjengelig, dette kan skape utfordringer ved uforutsette hendelser.

Styrets innstilling

Signatur endres til: Styreleder og et styremedlem i fellesskap.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 9

Vedtektsendring - 3 felleskostnader

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene spesifiserer kostnader skal fordeles i henhold til forbruk der det er mulig. Vedtektene spesifiserer dog ikke hvordan dette skal gjøres, spesielt mht datadeling på forbruksavhengige kostnader som varme (V) og varmtvann (VV). Sameiet har inngått avtale med Techem for avlesning av V&VV og tilhørende avregning ift innbetalt akonto beløp. Sameiet eier målerdata fra V, mens Trysil kommune eier målerdata på VV. Trysil kommune vil ikke utveksle disse dataene digitalt pga GDPR.

Nå er det slik at nesten alle bruksenhetene har utleieplikt og dermed anser ikke styret data rundt forbruk av V og VV som personsensitive data, samtidig vil disse dataene kun utveksles med de styret velger til å administrere dette og her vil de enkelte eiere få tilgang til sitt eget forbruk via løsninger for dette.

Styrets innstilling

Tillegg etter 3 avsnitt: Hvert seksjon er pliktig til å dele forbruksdata for varme og varmt tappevann digitalt (fjernavlesning) med den tredjepart som styret inngår avtale med. Dataene kan ikke benyttes til annet formål enn fordeling av kostnader, men hver enkelt seksjonseier kan velge å få sine egne data tilgjengeliggjort for seg selv via løsninger til valgte tredjepart. Tredjepart er ansvarlig for at disse dataene blir behandlet etter gjeldene lovverk.



Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 10

Valg av varamedlem

Innstilling

Lise Anette Marken Aasterud

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lise Anette Marken Aasterud



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Kristiansen	Ravnkroken 24 B
Styremedlem	Torgrim Finsrud	Vestmarkavegen 629
Styremedlem	Carl Erik Næss	Brådalssvingen 6
Varamedlem	Gaute Holt	Skredderbakken 32

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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 med følgende adresse:

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte 4.11.2021 og i 2021 ble det avholdt 4 styremøter digitalt.

Styret sitt hovedfokus har vært å få på plass manglende driftsavtaler for:

- Samkjøp av kraft
- Snøbrøyting
- Sprinkelanlegg
- Brannalarmanlegg
- Brannslanger/røykvarslere
- Garasjeporter
- Ventilasjonsanlegget, inkl bytte av filter i hver leilighet.
- Fjernavlesning av energi og varmtvann.

Styret har naturlig nok tid på å sette seg inn i bygget og driften av dette, men det har også vært brukt en del tid på å følge opp den tinglyste DRU-avtalen (DRU = Drift/vaktmester, 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 digitale møter og kommunikasjon med representanter for Book1 Trysil AS, som er avtaleparten til sameiet.

Styret har besvart henvendelser løpende fra eiere på telefon, e-post og Vibbo – samt uformell gruppe på Facebook.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 887 507,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 624 074,-.

Resultat

Årets resultat på kr 264 144,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 264 144,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 348 988,-.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 934 950,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 97 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar.

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 2022.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 2 som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Vedlegg 1

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

1 av 26

Årsrapport og regnskap.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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 21. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien

Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 887 507	0	0	3 062 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 887 507	0	0	3 062 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar		0	0	0	-50 000
Revisjonshonorar	3	-3 125	0	0	-7 000
Forretningsførerhonorar		-116 000	0	0	-120 000
Drift og vedlikehold	4	-97 695	0	0	-348 988
Forsikringer		-92 058	0	0	-97 000
Festeavgift		-207 290	0	0	-207 290
Energi/fyring		-150 578	0	0	-934 950
TV-anlegg/bredbånd		0	0	0	-200 928
Andre driftskostnader	5	-957 328	0	0	-1 059 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 624 074	0	0	-3 025 156
DRIFTSRESULTAT		263 433	0	0	36 844
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	713	0	0	0
Finanskostnader	7	-2	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		711	0	0	0
ÅRSRESULTAT		264 144	0	0	36 844
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		264 144			



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 958	0
Kundefordringer		4 038	0
Andre kortsiktige fordringer	8	37 798	0
Energiavregning	9	388 354	0
Driftskonto OBOS-banken		198 940	0
SUM OMLØPSMIDLER		644 088	0
SUM EIENDELER		644 088	0



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	264 144	0
SUM EGENKAPITAL	264 144	0

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	43 815	0
Leverandørgjeld	93 078	0
Annen kortsiktig gjeld	10	243 052
SUM KORTSIKTIG GJELD	379 944	0

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	644 088	0
---------------------------------	----------------	----------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Trysil, 29. mars 2022

Styret i Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 2

Eirik Kristiansen/s/

Torgrim Finsrud /s/

Carl Erik Næss/s/

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

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

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. 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 887 507
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 887 507

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 125.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-8 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 099
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 783
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-97 695

**NOTE: 5****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon-/kontormaskiner	-5 813
Vaktmestertjenester	-356 672
Renhold ved firmaer	-535 001
Andre fremmede tjenester	-35 988
Andre kontorkostnader	-2 250
Telefon, annet	-17 439
Bank- og kortgebyr	-4 166
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-957 328

NOTE: 6**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	713
SUM FINANSINNTEKTER	713

NOTE: 7**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-2

NOTE: 8**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Book1 Trysil - refusjon strøm	37 798
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 798

NOTE: 9**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) des-20 til des-21	-526 133
SUM INNTEKTER	-526 133

KOSTNADER

Administrasjon Techem	35 000
Fjernvarme des-20 til des-21	879 487
SUM KOSTNADER	914 487

SUM ENERGIAVREGNING	388 354
----------------------------	----------------

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: 10

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader

-243 052

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-243 052



Annens informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 12.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Silje Kristin Wethal-Hansen og Per Gunnar Stensvåg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

- For
 Mot

Sak 5 Fjernstyring av varmeanlegg

Styrets innstilling godkjennes.

- For
 Mot

Sak 6 Reforhandle utleieavtale med Skistar

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For reforhandle utleieavtale med skistar
 Mot reforhandle utleieavtale med skistar

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Forhandle frem en annen prismodell med Skistar
 Styret foreslår at vi fortsetter med den nåværende DRU-avtalen, men at leilighetene også legges ut på andre plattformer enn skistar sin (bekostet av Book1 Trysil AS).

Sak 7 Vedtektsendring - Årsmøtet og innkalling

Styrets innstilling godkjennes.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Vedtektsendring - signatur

Styrets innstilling godkjennes.

For

Mot

Sak 9 Vedtektsendring - 3 felleskostnader

Styrets innstilling godkjennes.

For

Mot

Sak 10 Valg av varamedlem

Varamedlem (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
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.