



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 869 406
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KVITFJELL LODGE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 325 190	1 011 997
Sum inntekter		1 325 190	1 011 997
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 483 279	845 559
Sum kostnader		1 540 329	902 609
Driftsresultat		-215 139	109 388
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 115	6 126
Sum finansinntekter		19 115	6 126
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 115	6 126
Ordinært resultat før skattekostnad		-196 024	115 514
Ordinært resultat etter skattekostnad		-196 024	115 514
Årsresultat		-196 024	115 514
Totalresultat		-196 024	115 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-196 024	115 514
Sum overføringer og disponeringer		-196 024	115 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		-60 169	-60 169
Sum varige driftsmidler		-60 169	-60 169
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		-60 169	-60 169
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 514	
Andre fordringer		253	22 722
Sum fordringer		15 767	22 722
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		427 671	385 643
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		427 671	385 643
Sum omløpsmidler		443 438	408 365
SUM EIENDELER		383 269	348 196

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			182 791
Udekket tap		13 234	
Sum opptjent egenkapital		-13 234	182 791
Sum egenkapital		-13 234	182 791
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		360 129	125 492
Annen kortsiktig gjeld		36 374	39 913
Sum kortsiktig gjeld		396 503	165 405
Sum gjeld		396 503	165 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		383 269	348 196



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 396473

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 869 406
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KVITFJELL LODGE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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: 993 869 406
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITFJELL LODGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 325 190	1 011 997
Sum inntekter		1 325 190	1 011 997
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 483 279	845 559
Sum kostnader		1 540 329	902 609
Driftsresultat		-215 139	109 388
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 115	6 126
Sum finansinntekter		19 115	6 126
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 115	6 126
Ordinært resultat før skattekostnad		-196 024	115 514
Ordinært resultat etter skattekostnad		-196 024	115 514
Årsresultat		-196 024	115 514
Totalresultat		-196 024	115 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-196 024	115 514
Sum overføringer og disponeringer		-196 024	115 514



Organisasjonsnr: 993 869 406
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITFJELL LODGE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		-60 169	-60 169
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		-60 169	-60 169
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 514	
Andre fordringer		253	22 722
Sum fordringer		15 767	22 722
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		427 671	385 643
Sum omløpsmidler		443 438	408 365
SUM EIENDELER		383 269	348 196
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		182 791
Udekket tap	13 234	
Sum opptjent egenkapital	-13 234	182 791
Sum egenkapital	-13 234	182 791
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	360 129	125 492
Annen kortsiktig gjeld	36 374	39 913
Sum kortsiktig gjeld	396 503	165 405
Sum gjeld	396 503	165 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	383 269	348 196



Organisasjonsnr: 993 869 406
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITFJELL LODGE

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

Sameiet Kvitfjell Lodge

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 1294





Velkommen til årsmøte i Sameiet Kvitfjell Lodge

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 23. mai kl. 10:00 og lukker 26. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1294>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Skilt for gjesteparkeringen
7. Opprydding, rengjøring av garasjedekke og kanaler i himling
8. Etterslep av vedlikehold/ manglende fornyelse
9. Varmekabler i nedkjørsel til garasje
10. Utelys
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kvitfjell Lodge



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Kristina Bennin (rådgiver i OBOS) velges som digital møteleder

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bjørn Bakke er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1294 Kvitfjell Lodge Sameie - 23.05.22.pdf

Sak 5

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 6

Skilt for gjesteparkeringen

Forslag fremmet av:

Pål Folke Schrøder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opplysningsskilt om at gjesteparkeringen er forbeholdt sameiet Kvitfjell-Lodge. Ser stadig uvedkommende parkere her.

Styrets innstilling

Styret er enige i forslaget

Forslag til vedtak

Bestille, og sette opp skilt hvor det informeres om at uvedkommende kan bli tauet bort.



Sak 7

Opprydding, rengjøring av garasjedekke og kanaler i himling

Forslag fremmet av:

Pål Folke Schrøder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets plass i garasjen er full av gamle sykler, rørsvinduer, paller mm. Særdeles mye skitt og støv samler seg i garasjen

Styrets innstilling

Styret er enige i forslaget

Forslag til vedtak

Vaktmester rydder og kaster uavhentende objekter på sameiets plass, videre sørge for nødvendig renhold av garasjedekke og kanaler i himlinger

Sak 8

Etterslep av vedlikehold/ manglende fornyelse

Forslag fremmet av:

Pål Folke Schrøder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Enkel fornyelse/ oppussing av trappehus og sluser, herav maling av vegger, rekkverk og håndløpere. Skifte til ledlys styrt av bevegelse og/ eller lyd. Egnede gummibelegg i trapper og repos for å dempe sjenerende skrittlyd

Styrets innstilling

Årsmøtet i fjor vedtok en prioritets rekkefølge på utbedringer og oppgraderinger på Kvittfjell Lodge. Oppgradering av trapperom var ikke med i disse vedtakene. Pga sameiets anstrengte økonomi, hovedsakelig pga. veldig høye strømregninger i 2021 og i år må det innkalles ekstraordinære felleskostnader for å dekke løpende drift og det mest kritiske vedlikeholdet.

Styret finner det derfor ikke forsvarlig å foreta ytterligere investeringer med tilhørende kapitalinnkalling nå.



Forslag til vedtak

Innhente tre tilbud, og gjennomføre oppussingstiltaket, herav også eventuelt innhente nødvendig kapital fra sameierne for gjennomføring.

Sak 9

Varmekabler i nedkjørelse til garasje

Forslag fremmet av:

Pål Folke Schrøder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det en føler for varmekablene i garasjenedkjørelse, eller står de på og bruker strøm 24/7 ? Hvis det er tilfelle bør det installere en føler som kan skru disse av.

Styrets innstilling

Det er i dag en temperaturføler på varmekablene. I flg. Fagpersonalet er denne normalt instilt på et temperaturintervall fra -10 til +5 grader. Dette innebærer at de står på i store deler av året. Tidligere i vinter innhentet styret tilbud på ny og moderne føler som registrerer både temperatur og nedbør. Denne koster 46.000,- + mva. Styret har av hensyn til økonomien valgt å utsette denne investeringen og i stedet bedt vaktmester å slå av varmekablene helt og slå de på i korte perioder ved behov. Dette ble gjort fra ultimo februar i år. Styret anbefaler derfor at denne anskaffelsen utsettes.

Forslag til vedtak

Installere nødvendig egnet føler

Sak 10

Utelys

Forslag fremmet av:

Pål Folke Schrøder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvorfor må utelysene stå på kontinuerlig, burde det ikke ha vært en føler som kunne slå de av og på i forhold til dagslys ?

Styrets innstilling



Denne vurderingen har styret gjort tidligere. Ny utebelysning har Led pærer som trekker ca. 7 watt pr. lyspunkt. Dette blir i sum veldig lite strømforbruk. Skal det installeres følere eller astrour vil det måtte installeres en føler pr. bygg siden det er forskjellige strømkurser. Dette vil bli en investering som det vil ta mange år å spare inn.

Forslag til vedtak

Installere føler (e)

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kåre Hansen

Sak 12

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Bakke



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ove Brevik	Peder Holters Vei 41 A
Styremedlem	Christian Mjaaseth	Ullernveien 2 F
Styremedlem	Jan Stensrud	Fürstveien 67
Varamedlem	Knut Backe	Stormmusbrinken 29
Varamedlem	Hans Kristian Hals	Rygghs Vei 1 A

Valgkomiteen

Kåre Harald Hansen	Lille Prestrudveg 11
Vekst Partner AS v/Bjørn Bakke.	Postboks 30 Holmenkollen

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kvitfjell Lodge

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Kvitfjell Lodge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993869406, og ligger i RINGEBU kommune med følgende adresse:

Vestsiden

Gårds- og bruksnummer:
105 63

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

Sameiet Kvitfjell Lodge har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2021 gjennomført 3 formelle styremøter. Styret har utover de faste styremøtene hatt regelmessig kontakt på teams, på telefon og mail, vedr. oppfølgingssaker og ved forhold som trenger beslutninger.

Styrets arbeid har i perioden i hovedsak bestått i :

- Utbedring av skifertak på samtlige bygg og inspeksjon av takrenner
- Grusing av veier og plasser
- Utskifting av og montering av ny utebelysning på alle bygg samt ved innkjøring til garasje. (Trinn 1 i henhold til årsmøtevedtak i fjor)
- Utbedringer av feil ved brannvarslingssystemet.
- Innhentet tilbud og engasjert firma til å gjennomføre årlig kontroll av sprinkleranlegget (Myndighetskrav)
- Spørsmålstilling rundt enkelte seksjonseieres rettigheter til egne boder i skibod på tunet.
- En prøveordning med Alpinco for å få preppet adkomst fra bakken til tunet og opp bak C bygget.
- Det er fortsatt blitt rapportert om skader på termostater i leiligheter som følge av hyppige strømutkoplinger i området. Styret har blitt engasjert i dette siden denne type skader går under huseierforsikringen.

I tillegg har styret hatt mye merarbeide med en forsikringssak i en av leilighetene. Etter skaden stilte vårt forsikringsselskap Gjensidige spørsmålstegn vedrørende brannsikkerhet i etasjeskiller i byggene på Lodgen. Styret måtte i denne sammenheng bruke mye tid og økonomiske ressurser på bl.a å engasjere Norconsult for å avlegge en rapport overfor Gjensidige. Etter ca. 6 mndr. arbeide, ble saken avsluttet med den konklusjon at byggene var oppført etter gjeldende brannforskrifter.

Styret vil sende et økonomisk krav til Gjensidige for de merkostnader de har påført sameiet.

Styret har også i år hatt særlig fokus på driftskostnadene i sameiet. På tampen av fjoråret fikk vi særdeles høye strømgninger og styret har engasjert seg i, og konsultert fagpersonale vedr. mulige strømbesparende tiltak:

- Reparasjon av sensorer på garasjebelysning slik at lys automatisk slukkes når vi forlater garasjen
- Strømbesparende Led pærer i utebelysning
- Innhentet tilbud på ny temperatur og nedbørs sensor på varmekabler til innkjøring til garasje. I mellomtiden har varmekabler blitt koplet ut i perioder.

Til årsregnskapet for 2021 vil styret kommentere følgende:

Regnskapet er gjort opp med et regnskapsmessig underskudd på 196.024,- for året. Underskuddet skyldes i hovedsak at takreparasjoner på 176.305,- er belastet årets regnskap. Det ble i 2020 avsatt likviditet til dette tiltaket men kostnaden er blitt belastet i årets regnskap. Av andre uforutsette forhold er kostnader til konsulenter i forbindelse med forsikringssak belastet regnskapet med 73.439,-. Posten er inkludert i hovedposten Drift og Vedlikehold bygning. Disse kostnaden vil bli sendt som motkrav til Gjensidige. Ref pkt. om forsikringssak ovenfor.



Høye energikostnader er allerede kommentert men regnskapet for 2021 er blitt belastet med 368.806,- i strømutfgifter mot 170.000,- i budsjett.

.

Det har i 2021 blitt innkrevet ekstraordinære midler for å finansiere investeringer i ny utebelysning.

Felleskostnader for 2022 er økt med 5%.

Sameiet har for tiden en anstrengt likviditet som en følge av bl.a:

- Betydelig høyere strømpriser enn budsjettert
- Nødvendige utbedringer av brannvarslingssystem og følere i garasje
- Uforutsette kostnader til konsulenter i forbindelse med forsikrings sak.

Seksjonseierne må være forberedt på ekstraordinær innkalling av fellesutgifter til inndekking av de ekstraordinære høye strømutfgiftene vi har for tiden og som det ikke var mulig å forutse når budsjettene ble utarbeidet for 2021 og 2022

Fremtidig vedlikehold og utbedringer

Styret vil på bakgrunn av den store usikkerheten rundt kostnader til bl.a strøm anbefale at alle planlagte og vedtatte utbedringer avvendes intill vi har et klarere kostnadsbilde.

(En del syd vegger har igjen behov for beising.)

Av andre forhold kan nevnes:

Vi minner om industristøvsugere som er plassert i trappeoppgangene til D og E bygget, i garasjeplanet. Fint om noen kunne ta en liten runde med disse en gang i blandt for å fjerne støv og skitt i gang og under trapp nede.

Det har vært registrert en markant forbedring når det gjelder avføring fra hunder på tunet og i gangarealer etter at det ble plassert søppelkasser til dette formålet ved alle innganger og ved skiboden. Fortsett med det !!!!



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 325 190.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av ekstra kapital i forbindelse med utebelysning. I tillegg kommer innkrevet strøm til el-billading. Se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 540 329.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til utebelysning ikke var budsjettert, da det ble dekket av innkrevet kapital. I tillegg kommer at kostnadene til strøm er vesentlig høyere enn budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -196 024 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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 46 935.

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 kun beregnet ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kvitfjell Lodge.

Lån

Sameiet Kvitfjell Lodge har ikke lån.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kvitfjell Lodge

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Kvitfjell Lodge.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J6TW3-FAKGP-GIPPF-EELAT-DFY1T-1B110



EIERSEKSJONSSAMEIET KVITFJELL LODGE ORG.NR. 993 869 406, KUNDENR. 1294

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 011 636	1 011 997	1 013 000	1 062 000
Ladepunkt elbil		43 559	0	0	40 000
Andre inntekter	3	269 995	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 325 190	1 011 997	1 013 000	1 102 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-10 065	-11 480	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-88 265	-85 945	-90 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-13 946	-7 014	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-591 898	-195 728	-343 000	-383 000
Forsikringer		-162 187	-144 742	-140 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-618	-211	0	0
Andre anlegg	10	-29 450	-29 450	-29 500	-40 000
Energi/fyring		-368 806	-139 905	-170 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-218 044	-231 083	-198 300	-177 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 540 329	-902 609	-1 051 850	-1 157 550
DRIFTSRESULTAT		-215 139	109 388	-38 850	-55 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 115	6 126	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 115	6 126	0	0
ÅRSRESULTAT		-196 024	115 514	-38 850	-55 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	115 514		
Fra opptjent egenkapital		-182 790	0		
Udekket tap		-13 234	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering	13	-60 169	-60 169
SUM ANLEGGSMIDLER		-60 169	-60 169
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		253	308
Kundefordringer		15 514	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	22 414
Driftskonto OBOS-banken		426 892	165 557
Sparekonto OBOS-banken		0	18
Sparekonto OBOS-banken II		778	220 067
SUM OMLØPSMIDLER		443 438	408 365
SUM EIENDELER		383 269	348 196
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	182 791
Udekket tap	14	-13 234	0
SUM EGENKAPITAL		-13 234	182 791
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 374	22 434
Leverandørgjeld		360 129	125 492
Annen kortsiktig gjeld		0	17 479
SUM KORTSIKTIG GJELD		396 503	165 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		383 269	348 196
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Kvitfjell Lodge

Ove Brevik/s/

Christian Mjaaseth/s/

Jan Stensrud/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	913 236
Garasje	98 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 011 636

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling, ekstra innbetaling fra eiere	269 995
SUM ANDRE INNETEKTER	269 995

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 065.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 196
Andre konsulentonorarer	-1 750
SUM KONSULENTHONORAR	-13 946

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre elektroarbeider, utelys	-237 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-237 500
Drift/vedlikehold bygninger	-243 762
Drift/vedlikehold elektro	-2 819
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 324
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 493
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-591 898

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-618
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-618

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Diverse kostnader, turløypebidrag	-29 450
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-29 450

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-6 625
Vaktmestertjenester	-121 690
Vakthold	-22 414
Snørydding	-62 988
Andre fremmede tjenester	-206
Kopieringsmateriell	-565
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-961
Bank- og kortgebyr	-2 595
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 044

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	778
------------------------------------	-----



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	129
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 208
SUM FINANSINTEKTER	19 115

NOTE: 13**REHABILITERING**

Ledninger	-945 003
Kostnadsføring prosjekt	884 834
SUM REHABILITERING	-60 169

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



Annen 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.

Vaktmester

Vaktmestertjenester utføres Moen Vaktmestertjenester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88791999. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 slukkeutstyr 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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Kvitfjell Lodge er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.22

Selskapsnummer: 1294 **Selskapsnavn:** Sameiet Kvitfjell Lodge

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 Valg av møteleder</p> <p>Kristina Bennin (rådgiver i OBOS) velges som digital møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Bjørn Bakke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

For

Mot

Sak 6 Skilt for gjesteparkeringen

Bestille, og sette opp skilt hvor det informeres om at uvedkommende kan bli tauet bort.

For

Mot

Sak 7 Opprydding, rengjøring av garasjedekke og kanaler i himling

Vaktmester rydder og kaster uavhentende objekter på sameiets plass, videre sørge for nødvendig renhold av garasjedekke og kanaler i himlinger

For

Mot

Sak 8 Etterslep av vedlikehold/ manglende fornyelse

Innhente tre tilbud, og gjennomføre oppussingstiltaket, herav også eventuelt innhente nødvendig kapital fra sameierne for gjennomføring.

For

Mot

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



Sak 9 Varmekabler i nedkjørsel til garasje

Installere nødvendig egnet føler

For

Mot

Sak 10 Utelys

Installere føler (e)

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Kåre Hansen

Sak 12 Valgkomite

valgkomite (1 skal velges)

Bjørn Bakke

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.