



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 232 817	3 040 082
Sum inntekter		2 232 817	3 040 082
Kostnader			
Lønnskostnad		63 502	62 755
Annen driftskostnad		2 135 476	2 898 472
Sum kostnader		2 198 978	2 961 227
Driftsresultat		33 839	78 854
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 979	23 548
Sum finansinntekter		27 979	23 548
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 979	23 548
Resultat før skattekostnad		61 818	102 403
Årsresultat		61 818	102 403
Totalresultat		61 818	102 403
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 818	102 403
Sum overføringer og disponeringer		61 818	102 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		12 802	4 605
Andre fordringer		6 304	1 965
Sum fordringer		19 106	6 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 482 264	1 268 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 482 264	1 268 136
Sum omløpsmidler		1 501 370	1 274 706
SUM EIENDELER		1 501 370	1 274 706

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		910 227	848 409
Sum opptjent egenkapital		910 227	848 409
Sum egenkapital		910 227	848 409
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		337 726	234 299
Annen kortsiktig gjeld		253 417	191 997
Sum kortsiktig gjeld		591 143	426 297
Sum gjeld		591 143	426 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 501 370	1 274 706



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 629173

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 926 352 423
EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE
TRYSIL 2

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 232 817	3 040 082
Sum inntekter		2 232 817	3 040 082
Kostnader			
Lønnskostnad		63 502	62 755
Annen driftskostnad		2 135 476	2 898 472
Sum kostnader		2 198 978	2 961 227
Driftsresultat		33 839	78 854
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 979	23 548
Sum finansinntekter		27 979	23 548
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 979	23 548
Resultat før skattekostnad		61 818	102 403
Årsresultat		61 818	102 403
Totalresultat		61 818	102 403
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 818	102 403
Sum overføringer og disponeringer		61 818	102 403



Sum opptjent egenkapital	910 227	848 409
Sum egenkapital	910 227	848 409
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	337 726	234 299
Annen kortsiktig gjeld	253 417	191 997
Sum kortsiktig gjeld	591 143	426 297
Sum gjeld	591 143	426 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 501 370	1 274 706



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 2025

Innkalling

S.nr. 3500

EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE TRYSIL 2



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET 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 23. juni kl. 18:00 og lukker 26. juni kl. 18:00.

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Det er bare dere med norsk BankID som får logget dere inn i Vibbo for å avgj stemme. Dere som har registrert mail hos Obos, skal ha fått innkallingen på mail, og kan skrive ut stemmeblanketten og stemme manuelt. Utfyllt og signert stemmeseddel sendes på e-post (the-lodge-trysil-2@styrerrommet.no) til styret innen fristen for avstemning.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Øke leieprisene
7. Revisjon av avtalen med Skistar
8. Utleie



9. Bod dører

10. Valg av valgkomite

11. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Kristiansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lise Anette Marken Aasterud og Per Gunnar Stensvaag 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

4 av 21



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3500 Ess The Lodge Trysil 2 Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000 NOK.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 NOK.

Sak 6

Øke leieprisene

Forslag fremmet av:

Øyvind Holt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med økte utgifter og en svak norsk krone mener jeg at sameiet må gå i forhandlinger med Skistar og få økt leieprisene. Vi vet at andre utleiefirmaer i Trysil opererer med høyere utleiepriser.

Styrets innstilling

Det er de enkelte seksjonseierne som har avtaler om utleie, og det er Skistar, og ikke styret som kan bestemme prisene. Styret har likevel tatt tak i problemet som er fremmet av flere, at leieinntektene er for lave. Det har vært avholdt flere fellesmøter med Skistar og Bygg A, hvor bekymringene er adressert. Skistar hevder at leieprisene er markedsmessige/dynamiske, og at inntektene har økt. Styret ønsker å opprettholde fokus ovenfor Skistar på utleie og utleiepriser. Styret oppfordrer den enkelte seksjonseier til å ta kontakt med Skistar dersom man er særlig uenig, siden avtalen er mellom Skistar og den enkelte.

Det kan ikke fattes vedtak om økte leiepriser, men styrets innstilling er å arbeide videre ovenfor Skistar vedrørende leiepriser



Forslag til vedtak

Øke leieprisene med 7-10 % f.o.m. vintersesongen 2025/2026.

Sak 7

Revisjon av avtalen med Skistar

Forslag fremmet av:

Petter Theodorsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mulig å revidere en avtale med en profesjonell aktør som ikke er individuelt forhandlet. Synes Skistar tar altfor mye for den lille jobben de gjør med administrering av utleie, og alt for lite for å promotere utleie. Prisene vi sitter igjen med er tidvis altfor lave også. Jeg er ferdig utdannet jurist neste sommer og skal se litt grundig på den avtalen fremover.

Styrets innstilling

Viser til redegjørelse i sak 6. Styret har tidligere år arbeidet med gjennomgang av avtale med Book 1, som er overdratt til Skistar, og det har vært forhandlinger rundt revideringer av avtalen. Styret ønsker å arbeide videre med dette arbeidet og arbeidet ovenfor Skistar, hva gjelder forpliktelsene som ligger til sameiet, og ikke den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak

Se på muligheten for å reforhandle avtalen med Skistar.

Sak 8

Utleie

Forslag fremmet av:

Anette Rolid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bedre utleie avtale. Skistar tar alfor høy pris.

Mulighet for å leie ut privat deler av vår, sommer, høst, da Skistar ikke klarer å leie ut særlig mye i denne perioden.

Styrets innstilling

Redegjørelse samme som sak 6.



Forslag til vedtak

Bedre avtaler ang utleie med Skistar.

Sak 9

Bod dører

Forslag fremmet av:

Anette Rolid

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er veldig irriterende at bodørene vender inn mot boden, dette gjør at ting blir veldig trangt. Kan disse snues. Er dette noe man må ordne selv pr leilighet, eller kunne man evt flere gått sammen om å få en til å skjære å sveise? Jeg ser at boden på andre siden av meg har blitt snudd, slik at døren går utover. Det er god plass i gangen mellom bodene, så det er absolutt plass til å snu didisse dørene til å vende utover.

Styrets innstilling

Forslagsstiller oppfordres til å innhente tilbud på egen dør og eventuelt på alle dørene, så kan dette formidler til seksjonseierne.

Innstillingen til styret er at det tillates, så lenge det ikke strider mot byggtekniske forhold.

a)

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

- For Bod dører
- Mot Bod dører

b)

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

1. Tillatelse til å snu boddører utover?
2. Eiere kan snu boddør for egen kostnad, så fremt det ikke strider mot byggtekniske forhold.

Sak 10

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret ønsker at det skal opprettes en valgkomite på minst 2 personer for å lette arbeidet med å rekruttere personer til verv.

Det foreslås at styret får fullmakt til å utpeke minst to personer som fungerer som valgkomité frem til neste ordinære årsmøtet.

Styrets innstilling

Det opprettes valgkomite og velges minst to medlemmer. Styret får fullmakt til å utpeke disse medlemmene.

Forslag til vedtak

Det opprettes valgkomite og velges minst to medlemmer. Styret får fullmakt til å utpeke disse personene, som skal være valgkomité frem til neste ordinære årsmøte.

Sak 11

Valg av styremedlemmer

Styreleder og et styremedlem er på valg for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Kristiansen
Eirik tar gjenvalg, men ser gjerne at andre overtar stafettpinne.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torgrim Grani Finsrud



Styrets årsrapport

Styrets sammensetning

Styret har i perioden 24/25 bestått av:

- Eirik Kristiansen – styreleder (valgt i 2023, på valg i 2025)
- Torgrim Finsrud (valgt i 2023, på valg i 2025)
- Lise Marken Aasterud (valgt i 2024 for 2 år)
- Per Gunnar Stensvaag (varamedlem)

Styrets arbeid

I perioden har det blitt avholdt 5 digitale styremøter. Det har i tillegg vært kommunikasjon mellom styret på e-post og telefon. Styret har i tillegg deltatt på samarbeidsmøter med styret i Bygg A og med Skistar og Book1 Trysil.

Styrets oppgaver har blitt noe fordelt, men i hovedandelen av løpende oppgaver har vært utført av styreleder, som også har reist til Trysil ved flere anledninger alene for å ivareta forvaltningen av sameiet.

Styret har arbeidet med alminnelig forvaltning og oppfølging av løpende oppgaver og avtaler. Det har særlig vært fokus på følgende:

- Oppfølging av DRU-avtale og løpende drift av bygget: Styret har hatt dialog med Book1 Trysil vedrørende DRU avtalen og oppfølging av denne. Fra styrets side har fokus vært å forsøke å få ned kostnadene, da DRU avtalen er den største kostnaden for sameiet.
- Fokus på kostnadsbesparende tiltak: Det har vært arbeidet med å få ned andre kostnader, herunder kostnader til utrykning for reparasjon av heis og falske brannalarmer. Kostnader og gebyrer til slike utrykninger har relativt sett utgjort en stor kostnadspost, men iverksatte tiltak og informasjon om alarmer har medført en nedgang i disse kostnadene. I tillegg har det blitt gjennomført tiltak for størm sparing i fellesområdene.
- Møter med Skistar vedrørende utleie: Det har vært gjennomført flere møter med Skistar, sammen med Book 1 Trysil og styret i Bygg A. Målsetningen for disse møtene har vært å forbedre informasjonsflyten samt at styrene i The Lodge har fremsatt kritikk fra eierne som lavere inntekter fra utleie enn forventet, mye ledig i sommersesong mv. Skistar har opplyst at det har vært oppgang i inntekter fra the Lodge, selv i en vanskelig 24/25 sesong, og at tallene for neste år ser bra ut. Det har vært fremmet forslag om minstepris per døgn for utleie, for å sikre minsteinntekter. Skistar har opplyst at prisene følger markedet, og derfor varierer de svært mye. Hvilke uker som eierne legger leilighetene ut som tilgjengelige, vil ha stor betydning for inntektene.
- Øvrig forvaltning: Oppfølging ifm parkeringsplasser, serviceavtaler, reklamasjon på gangbro, årsmøtevedtak i 2023 vedr søppelsortering og gjennomføring av 5-års kontroll ved Takst og Befaringssentert AS som viser at det ikke er mye å sette fingren på.
- Kommunikasjon med eierne, eiendomsめglere mv: Styret har besvart henvendelser løpende fra eiere på telefon og SMS, det er sendt 190 e-poster og besvart 12 henvendelser med oppfølging på Vibbo. I løpet av 2024 er det omsatt 6 enheter i vårt sameie.

Øvrig orientering fra styret

Som det følger av regnskapet, har kostnadene vært stabile, og resultatet for 2024 gir et lite overskudd. Dette har ført til at styret ikke har foreslått økning av felleskostnader. På grunn av den generelle prisøkningen vil likevel kostnaden på de løpende avtalene øke, og det budsjetteres med et lite underskudd. Styret vil arbeide med å prøve å holde kostnadene nede, men om man ikke lykkes, må det forventes at felleskostnadene må økes,



i samsvar med den generelle prisøkningen. Sameiet har opparbeidet egenkapital ved tidligere års overskudd, og har dermed noen reserver.

Nytt for regnskapet for 2024 er at fjernvarme, som faktureres den enkelte eier a- konto, og avregnes en gang i året, tas over egen balansekonto. A-konto beløpet har blitt justert ved siste avregning – og det vil for de fleste oppleves som en nedgang i de månedlige felleskostnadene.



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 2024, 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 2024, 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 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 21 8306 Ess The Lodge Trysil 2 Revisjonsberetning.pdf



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, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 230 476	2 180 976	2 190 000	2 243 976
Ladeinntekter EL-bil		2 341	0	0	2 500
Andre inntekter		0	859 106	846 780	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 232 817	3 040 082	3 036 780	2 246 476
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 502	-7 755	-7 500	-8 000
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 229	-8 798	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-131 095	-124 500	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	6	-28 955	-9 584	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-341 631	-354 200	-275 000	-415 000
Forsikringer		-116 245	-105 515	-110 000	-132 000
Festeavgift		-242 177	-231 161	-240 000	-260 000
Energi/fyring		-162 588	-959 797	-972 780	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 728	-231 167	-250 000	-270 000
Andre driftskostnader	8	-843 828	-873 750	-840 000	-880 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 198 978	-2 961 227	-2 906 780	-2 369 000
DRIFTSRESULTAT		33 839	78 855	130 000	-122 524
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	27 979	23 548	0	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 979	23 548	0	20 000
ÅRSRESULTAT		61 818	102 403	130 000	-102 524
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		61 818	102 403		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 802	4 605
Forskuddsbetalte kostnader		2 069	1 965
Andre kortsiktige fordringer	10	4 235	0
Driftskonto OBOS-banken		633 114	593 871
Sparekonto OBOS-banken		849 150	674 265
SUM OMLØPSMIDLER		1 501 370	1 274 706
SUM EIENDELER		1 501 370	1 274 706
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		910 227	848 409
SUM EGENKAPITAL		910 227	848 409
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 700	28 575
Leverandørgjeld		337 726	234 299
Energiavregning	11	208 717	163 422
SUM KORTSIKTIG GJELD		591 143	426 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 501 370	1 274 706
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trysil, 14.5.2025

Styret i Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 2

Eirik Kristiansen/s/

Torgrim Finsrud/s/

Lise A. Marken Aasterud/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 KONTTO

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har avregning av fjernvarme som tidligere har blitt ført via resultatregnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 135 976
Parkering	94 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 230 476

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Skattepliktig kilometergodtgjørelse	-655
Arbeidsgiveravgift	-7 847
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 502

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 229.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 643
Takst og BefaringsSenteret AS	-25 313
SUM KONSULENTHONORAR	-28 955

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 481
Drift/vedlikehold VVS	-76 307
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 452
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 687
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 866
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 032
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 807
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-341 631

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-308 360
Renhold ved firmaer	-462 534
Andre fremmede tjenester	-43 003
Telefon	-23 252
Bilgodtgjørelse	-1 638
Reisekostnader, opplysningspliktig	-105
Bank- og kortgebyr	-4 334
Velferdskostnader	-600
Tap på fordringer,	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-843 828

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	27 728
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	251
SUM FINANSINNTEKTER	27 979

**NOTE: 10****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	4 235
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 235

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)jan-des-24	-792 780
SUM INNETEKTER	-792 780

KOSTNADER

Administrasjon	46 326
Fjernvarme jan-des-24	537 737
SUM KOSTNADER	584 063

SUM ENERGIAVREGNING	-208 717
----------------------------	-----------------

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.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.06.25

Selskapsnummer: 3500 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET 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 Valg av møteleder</p> <p>Eirik Kristiansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lise Anette Marken Aasterud og Per Gunnar Stensvaag er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 NOK.

For

Mot

Sak 6 Øke leieprisene

Øke leieprisene med 7-10 % f.o.m. vintersesongen 2025/2026.

For

Mot

Sak 7 Revisjon av avtalen med Skistar

Se på muligheten for å reforhandle avtalen med Skistar.

For

Mot

Sak 8 Utleie

Bedre avtaler ang utleie med Skistar.

For

Mot



Sak 9 Bod dører

a)

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

For bod dører

Mot bod dører

b)

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

Tillatelse til å snu boddører utover?

Eiere kan snu boddør for egen kostnad, så fremt det ikke strider mot byggtekniske forhold.

Sak 10 Valg av valgkomite

Det opprettes valgkomite og velges minst to medlemmer. Styret får fullmakt til å utpeke disse personene, som skal være valgkomité frem til neste ordinære årsmøte.

For

Mot

Sak 11 Valg av styremedlemmer

Styreleder (kun 1 skal velges)

Eirik Kristiansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Torgrim Grani Finsrud



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.