



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 274 082
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG
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: 16.04.2025

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989274082

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		3 878 588	5 661 097
Sum inntekter		3 878 588	5 661 097
Kostnader			
Lønnskostnad		151 753	68 460
Annen driftskostnad		1 759 329	9 255 227
Sum kostnader		1 911 082	9 323 687
Driftsresultat		1 967 506	-3 662 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 332	29 101
Sum finansinntekter		33 332	29 101
Annen finanskostnad		803 808	595 862
Sum finanskostnader		803 808	595 862
Netto finans		-770 476	-566 761
Resultat før skattekostnad		1 197 030	-4 229 351
Årsresultat		1 197 030	-4 229 351
Totalresultat		1 197 030	-4 229 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 197 030	-4 229 351
Sum overføringer og disponeringer		1 197 030	-4 229 351



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 760 000	55 760 000
Sum varige driftsmidler		55 760 000	55 760 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 312	43 088
Sum finansielle anleggsmidler		6 312	43 088
Sum anleggsmidler		55 766 312	55 803 088
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 625	31 585
Sum fordringer		14 625	31 585
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		419 903	968 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		419 903	968 260
Sum omløpsmidler		434 528	999 845
SUM EIENDELER		56 200 840	56 802 933

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 463 751	26 266 721
Sum opptjent egenkapital		27 463 751	26 266 721
Sum egenkapital		27 603 751	26 406 721
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 576 161	14 255 321
Øvrig langsiktig gjeld		15 964 905	16 002 026
Sum annen langsiktig gjeld		28 541 066	30 257 347
Sum langsiktig gjeld		28 541 066	30 257 347
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 020	102 915
Leverandørgjeld		35 149	12 441
Annen kortsiktig gjeld		16 854	23 508
Sum kortsiktig gjeld		56 023	138 864
Sum gjeld		28 597 089	30 396 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 200 840	56 802 933



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405863

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 274 082
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG
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: 16.04.2025

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 989 274 082
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 878 588	5 661 097
Sum inntekter		3 878 588	5 661 097
Kostnader			
Lønnskostnad		151 753	68 460
Annen driftskostnad		1 759 329	9 255 227
Sum kostnader		1 911 082	9 323 687
Driftsresultat		1 967 506	-3 662 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 332	29 101
Sum finansinntekter		33 332	29 101
Annen finanskostnad		803 808	595 862
Sum finanskostnader		803 808	595 862
Netto finans		-770 476	-566 761
Resultat før skattekostnad		1 197 030	-4 229 351
Årsresultat		1 197 030	-4 229 351
Totalresultat		1 197 030	-4 229 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 197 030	-4 229 351
Sum overføringer og disponeringer		1 197 030	-4 229 351



Organisasjonsnr: 989 274 082
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 760 000	55 760 000
Sum varige driftsmidler		55 760 000	55 760 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 312	43 088
Sum finansielle anleggsmidler		6 312	43 088
Sum anleggsmidler		55 766 312	55 803 088
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 625	31 585
Sum fordringer		14 625	31 585
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		419 903	968 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		419 903	968 260
Sum omløpsmidler		434 528	999 845
SUM EIENDELER		56 200 840	56 802 933
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	27 463 751	26 266 721
Sum opptjent egenkapital	27 463 751	26 266 721
Sum egenkapital	27 603 751	26 406 721
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 576 161	14 255 321
Øvrig langsiktig gjeld	15 964 905	16 002 026
Sum annen langsiktig gjeld	28 541 066	30 257 347
Sum langsiktig gjeld	28 541 066	30 257 347
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 020	102 915
Leverandørgjeld	35 149	12 441
Annen kortsiktig gjeld	16 854	23 508
Sum kortsiktig gjeld	56 023	138 864
Sum gjeld	28 597 089	30 396 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 200 840	56 802 933



Organisasjonsnr: 989 274 082
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND
BORETTSLAG

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. 4821

TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

16. april 2025 kl. 16:00, Skistar Lodge.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Varmepumpe innstallasjon
10. IN-ordning for nedbetaling fellesgjeld
11. Dugnad

Med vennlig hilsen,

Styret i TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND BORETTSLAG



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
Rune Langholen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketer og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å ane de innleverte registreringsblanketene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en

protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møtelederprotokollen.

Forslag til vedtak
Fører av protokollen og protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

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 5

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. 4821 Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag Revisjonsberetning.pdf
- 2. 4821 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Langholen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Andresen
- Tove Landsverk

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Rune Langholen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elisabeth Kalsnes

Sak 9

Varmepumpe innstallasjon

Forslag fremmet av:

Rune Ragnhildsløkken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at innstallasjon av varmpumpe i Trysiltoppen Borettslag godkjennes. Bruk av varmpumpe er en veldig energieffektiv og miljøvennlig måte å varme opp leiligheten på. Dette er i tråd med OBOS sin Grønt OBOS strategi.

En varmpumpe sprer varmen godt og har i tillegg gode funksjoner for styring av varme både lokalt, men ikke minst også ekstern, ved at man via app kan fjernstyre og regulerer varme.

I tillegg er det en tryggere løsning enn eks bruk av panelovner.



Det er innhentet informasjon fra 3 ulike leverandører som har kommet med forslag til en best mulig løsning og forslag til produkter.

Styret må utarbeide en kravspesifikasjon/søknadsdokument med tekniske krav til varmepumpen, krav til både installasjon og plassering osv. Denne skal godkjennes av styret før hver installasjon.

Installasjon må utføres av godkjent firma.

Forslag til vedtak

Godkjenning av installasjon av varmepumpe i Trysiltoppen Borettslag i henhold til fastsatte krav og innvilget søknad fra styret.

Sak 10

IN-ordning for nedbetaling fellesgjeld

Forslag fremmet av:

Hege Husa

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret skal søke om å få endret fellesgjeld til IN-ordning slik at vi kan nedbetale fellesgjeld. Fellesgjelden vil ellers koste veldig mye før den er nedbetalt. Skal vi betale lånet vi har over nærmere 30 år vil vi fremdeles betale på dette lånet neste gang det kommer vedlikeholdskostnader av litt størrelse. Det er viktig å kunne få redusert fellesgjelden så snart som mulig.

Forslag til vedtak

Styret søker om å få gjort om lån/fellesgjeld til IN-ordning slik at seksjonseierne kan nedbetale sin fellesgjeld hvis ønskelig.

Sak 11

Dugnad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det gjennomføres dugnad.

- Skraping, pussing og maling av fasader på garasje, samt rekkverk fellesarealer.
- Nedsetting av brøytepinner
- Rydding på og rundt eiendom, fjerne søppel, klippe gress og busker, bortkjøring av avfall

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget gjennomføres



Forslag til vedtak

Dug nad gjennomføres



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Informasjon, styremøter og møtevirksomhet

Det er avholdt 11 styremøter med referat i 2024. Det er utover dette gjennomført møter og befaringer med entreprenør. Styret har også i perioden etablert nyhetsbrev som deles på Vibbo og Facebook.

Forsikring

Styret har ikke hatt noen nye forsikrings saker i perioden 2024. Vi har forespurt prisreduksjon med bakgrunn i gjennomførte tiltak, og fått innvilget 15%. Besparelsen for 2025 utgjør 28.500,-. Dette baserer seg på at vi da ikke har blitt prisregulert inn i 2025, og vi har således en noe lavere kostnad for perioden 2025 enn 2024.

Fasadeendringer

Alle fasadeendringer er ferdigstilt, dog er det igjen noe restarbeid. Styret har tilbakeholdt ca 25.000,- i utbetalinger, til dette ferdigstilles.

Lån og prosjektrengskap

Styret har en samlet låneramme på 10 millioner. Av dette står det igjen i underkant av 1.000.000. Vi har gjennom samarbeid med OBOS banken, lykkes med å utvidet rammen for slutførsel av lånet, og har derfor kunne unnlate å ta ut hele lånebeløpet i 2024.

Strøm

Styret har opprettholdt fokus på strømkostnader. Vi har etter hva det kan se, lykkes med å få redusert ladning av el-bil på fellesanlegg. Det er dessverre en og annen helg med det som fremstår som ladning av elbil, men vi har kjennskap til at det har blitt etablert lader i flere garasjer i 2024 og 2025, og tror med styrets dialog med enkelte, at dette har bidratt positivt.

Snøbrøyting

Brøyting av fellesområdene er til stadighet en utfordring. Det er mange som har meninger rundt dette, og vi har flere forskjellige tilkomstmuligheter til leiligheter og garasje. Vi har sett det som nødvendig å få merket bedre hvor det skal brøytes, og det ble derfor gjennomført flere befaringer med selskapet som utfører dette, samt satt ned brøytepinne på eiendommen.

Vi oppfordrer igjen til at garasjer benyttes, sånn at biler ikke står ute på plassen. De som leier ut, skal gi leietager tilgang til garasje. Det vil også være hensiktsmessig om biler flyttes når det pågår brøyting. Brøytemannskapet er ganske fleksible, så det kan være bra om bilen flyttes etter brøyting, dersom det er mulig å plassere den på et brøytet område.

Sparkeplater

Styret besluttet i etterkant av malearbeid utført på dugnad, at vi etablerer spareplater ved inngangsdøren. Dette for å hindre at den nymalte veggen skulle få hakk/sår og bli ødelagt. Kostnaden for disse er tatt av Borettslaget.

Budsjett

Styret har som tidligere år, utarbeidet budsjett for 2025. Vi har tatt høyde for KPI, samt videreført vedlikeholdssparingen. Husleie spesifiseringen vil fremlegges som egen sak på Generalforsamlingen, sånn at det er klarhet i hva innbetalt husleie går til.



Vedlikeholdspunkter

Det er avdekket behov for videre vedlikehold av eiendommen. Følgende saker må utbedres for å unngå økte felleskostnader.

1. Vedlikehold av vinduer

Det ble gjennomført ytterligere tiltak av fasadene i 2024, hvor det ble etablert vannbrett over og under vinduene. Her ble det også utført tetting rundt vindusåpningene. Flere av vinduene har skader som følge av vann, og fukt over lengere tid. Etter enighet med Byggservice Hedmark høsten 2024, besluttet vi å se om tiltaket rundt tetting og vannbrett, ville stanse påbegynte skader/råte på treverk av panel og vinduer.

2. Gavlvegger

Etter anbefaling har vi også byttet ut ødelagt og sprukket panel på gavlvegger mot sør (fjellet). Dette så veggene nå blir skikkelig tette.

3. Maling av hus

Styret har innhentet priser på malearbeid som ikke skal utføres av beboere. Her har vi kommet frem til at dette arbeidet tilfaller Trysil Farge og Maling, en lokal entreprenør med godt renome. Tiltaket som står igjen på alle 7 husene, utgjør en estimert sum på 582.000,-. Beløpet betales fra rammelånet. Malearbeidet ser ut til at vi kan være i gang med allerede mai 2025.

4. Utvendig areal

Det er avdekket problemer med stablesteinsmur og flere områder som vil behøve bedre dekke. Områdene begynner også og bli hullete, samt at vi fortsatt har utfordringer med drenering av vann, hvor dreneringskummen til stadighet fylles opp av grus. Styret vil befare disse sakene i 2025, og vurdere tiltak.

Dugnad

Som vanlig har vi hatt god innsats på flere hold ifm dugnadsarbeid. Det gjenstår enkelte enheter som ikke har fått behandlet sine yttervegger i tråd med planen som ble skissert. Disse oppfordres til å få gjennomført dette tidlig juni. Det vil bli avholdt dugnad i 2025 også, eget punkt rundt dette i innkallingen.

Øvrig

Vann

Styret benytter vedtak fra Generalforsamling 2022, til videre vurderinger av tiltak knyttet til vanntilførsel og eventuelle grep som bør gjennomføres. Levetid på varmtvannsbereder nærmer seg og vi minner om vedtektene, hvor andelseier selv er ansvarlig for dette punktet og vedlikehold av dette inventar.



Til generalforsamlingen i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND BORETTSLAG ORG.NR. 989 274 082, KUNDENR. 4821

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		860 980	515 274
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 197 030	-4 229 351
Tillegg for nye langsiktige lån		0	8 750 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-355 101	-1 049 684
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 324 059	-3 462 848
Innsk. øremerk. bankkto		-345	-3 785
Uttak øremerk. bankkto		0	340 875
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-482 475	345 707
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		378 505	860 981
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		434 528	999 845
Kortsiktig gjeld		-56 023	-138 864
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		378 505	860 981



TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND BORETTSLAG ORG.NR. 989 274 082, KUNDENR. 4821

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		539 665	689 677	572 328	433 320
Innkrevde felleskostnader	2	1 898 776	1 508 572	1 887 672	1 887 680
Andre inntekter	3	116 088	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 554 529	2 198 249	2 460 000	2 321 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 753	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-133 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 223	-7 839	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 075	-87 440	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar		0	-3 438	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-682 099	-8 292 804	-100 000	-100 000
Forsikringer		-200 637	-172 499	-190 000	-226 000
Kommunale avgifter	8	-420 247	-377 043	-411 000	-460 000
Energi/fyring		-10 823	-18 978	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 288	-110 209	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-219 338	-179 379	-219 000	-238 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 911 082	-9 323 687	-1 226 600	-1 341 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		643 447	-7 125 438	1 233 400	980 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 324 059	3 462 848	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 967 506	-3 662 590	1 233 400	980 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 332	29 101	0	0
Finanskostnader	11	-803 808	-595 862	-850 000	-911 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-770 476	-566 761	-850 000	-911 000
ÅRSRESULTAT		1 197 030	-4 229 351	383 400	69 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 197 030	0		
Fra annen egenkapital		0	-4 229 351		



TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND BORETTSLAG ORG.NR. 989 274 082, KUNDENR. 4821

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	50 860 000	50 860 000
Tomt		4 900 000	4 900 000
Miljøbankkonto, øremerket		6 312	43 088
SUM ANLEGGSMIDLER		55 766 312	55 803 088
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 405	28 209
Andre kortsiktige fordringer	13	220	3 376
Driftskonto OBOS-banken		181 963	865 432
Sparekonto OBOS-banken		237 940	102 827
SUM OMLØPSMIDLER		434 528	999 845
SUM EIENDELER		56 200 841	56 802 933
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 5 000		140 000	140 000
Opptjent egenkapital	14	27 463 751	26 266 721
SUM EGENKAPITAL		27 603 751	26 406 721
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 576 161	14 255 321
Borettsinnskudd	16	15 960 000	15 960 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	4 905	42 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 541 066	30 257 347
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 889	23 508
Leverandørgjeld		35 149	12 441
Påløpte renter		4 020	67 965
Påløpte avdrag		0	34 950
Annen kortsiktig gjeld	18	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 023	138 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 200 841	56 802 933
Pantstillelse	19	65 760 000	65 760 000
Garantiansvar		0	0

Trysil, 28.02.2025

Styret i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Rune Langholen /s/

Elisabeth Kalsnes /s/

Rune Ragnhildsløkken /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 798 648
Vedlikeholdsfond	100 128
Kapitalkostnader (IN)	538 164
Reg. kapitalkostnader (IN)	1 501
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-539 665
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 898 776

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

Miljøfond	43 088
Salg av dører og vinduer	73 000
SUM ANDRE INNTEKTER	116 088

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 753
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 753

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 2023/2024, og er på kr 133 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 223,-

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggservice Hedmark AS	-474 214
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-474 214
Drift/vedlikehold bygninger	-43 270
Drift/vedlikehold VVS	-6 063
Drift/vedlikehold elektro	-139 499
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 025
Kostnader dugnader	-5 029
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-682 099

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-78 913
Vann- og avløpsavgift	-265 664
Renovasjonsavgift	-75 670
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-420 247

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-10 662
Snørydding	-94 500
Andre fremmede tjenester	-106 911
Andre kontorkostnader	-85
Bank- og kortgebyr	-4 179
Velferdskostnader	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-219 338

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 458
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 887
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 797
SUM FINANSINTEKTER	33 332

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-299 279
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-504 529
SUM FINANSKOSTNADER	-803 808

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	50 860 000
SUM BYGNINGER	50 860 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.33/bnr.912

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	220
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	220

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	18 557 249
Egenkapital fra IN tidligere	26 128 557
Egenkapital fra IN 2024	1 324 059
Reduksjon EK fra IN	-18 546 114
SUM ANNEN EGENKAPITAL	27 463 751

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigeret slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 315 008	
Nedbetalt i år	114 715	
		-8 570 277

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-39 800 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 101 114	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	240 386	
Nedbetalt tidligere, IN	26 128 557	
Nedbetalt i år, IN	1 324 059	
		-4 005 884

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -12 576 161

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-15 960 000
------------------	-------------

SUM BORETTINNSKUDD -15 960 000**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-4 905
-------------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -4 905**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
---------	----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 35**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 960 000
Pantelån	12 576 161
Beregnete IN-forpliktelser	8 906 502
TOTALT	37 442 663

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 860 000
Tomt	4 900 000
TOTALT	55 760 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.04.25

Selskapsnummer: 4821 Selskapsnavn: TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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