



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 274 082  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 661 097	3 067 097
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 661 097</b>	<b>3 067 097</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 583
Annen driftskostnad		9 255 227	1 782 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 323 687</b>	<b>1 851 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 662 590</b>	<b>1 215 689</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 101	17 964
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 101</b>	<b>17 964</b>
Annen finanskostnad		595 862	298 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>595 862</b>	<b>298 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-566 761</b>	<b>-280 064</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 229 351</b>	<b>935 625</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 229 351</b>	<b>935 625</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 229 351</b>	<b>935 625</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 229 351	935 625
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 229 351</b>	<b>935 625</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 760 000	55 760 000
Sum varige driftsmidler		55 760 000	55 760 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 088	368 170
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	368 170
Sum anleggsmidler		55 803 088	56 128 170
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 585	27 180
Sum fordringer		31 585	27 180
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 260	532 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 260	532 655
Sum omløpsmidler		999 845	559 835
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 802 933</b>	<b>56 688 006</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		26 266 721	30 496 072
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 266 721</b>	<b>30 496 072</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 406 721</b>	<b>30 636 072</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 255 321	10 017 353
Øvrig langsiktig gjeld		16 002 026	15 990 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 257 347</b>	<b>26 007 371</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 257 347</b>	<b>26 007 371</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102 915	2 251
Leverandørgjeld		12 441	9 359
Annen kortsiktig gjeld		23 508	32 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 864</b>	<b>44 562</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 396 212</b>	<b>26 051 933</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 802 933</b>	<b>56 688 006</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 423764

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 274 082  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 989 274 082  
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 661 097	3 067 097
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 661 097</b>	<b>3 067 097</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 583
Annen driftskostnad		9 255 227	1 782 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 323 687</b>	<b>1 851 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 662 590</b>	<b>1 215 689</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 101	17 964
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 101</b>	<b>17 964</b>
Annen finanskostnad		595 862	298 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>595 862</b>	<b>298 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-566 761</b>	<b>-280 064</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 229 351</b>	<b>935 625</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 229 351</b>	<b>935 625</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 229 351</b>	<b>935 625</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 229 351	935 625
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 229 351</b>	<b>935 625</b>



Organisasjonsnr: 989 274 082  
TRYSILTOPPEN HØYFJELLSGREND  
BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 760 000	55 760 000
Sum varige driftsmidler		55 760 000	55 760 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 088	368 170
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	368 170
Sum anleggsmidler		55 803 088	56 128 170
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 585	27 180
Sum fordringer		31 585	27 180
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 260	532 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 260	532 655
Sum omløpsmidler		999 845	559 835
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 802 933</b>	<b>56 688 006</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	26 266 721	30 496 072
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>26 266 721</b>	<b>30 496 072</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>26 406 721</b>	<b>30 636 072</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 255 321	10 017 353
Øvrig langsiktig gjeld	16 002 026	15 990 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>30 257 347</b>	<b>26 007 371</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>30 257 347</b>	<b>26 007 371</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	102 915	2 251
Leverandørgjeld	12 441	9 359
Annen kortsiktig gjeld	23 508	32 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>138 864</b>	<b>44 562</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>30 396 212</b>	<b>26 051 933</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 802 933</b>	<b>56 688 006</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

27. mars 2024 kl. 16:00, Skistar Lodge Fageråsen.

### 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. Snøbrøyting
8. TV og internett
9. Dugnad
10. Husordensregler
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Forslag til vedtak  
Rune Langholen

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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%)

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 møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Svein Andresen foreslått. Protokollvitner 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

### Vedlegg

1. 4821 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 133.000

### Styrets innstilling

Styret har hatt en forholdsvis høy belastning i 2023. I byggeprosessen utførte vi salg av demonterte dører og vinduer da flere av disse hadde en restverdi på brukmarkedet. Dette har tilført oss 73.000,- gjennom Finn.no, og vi har derfor foreslått at disse midlene kompenseres for reiser, møter og timer som nå er nedlagt i prosjektarbeidet.

Presiserer at dette beløpet gjelder kun for regnskapsåret 2023, som et engangstilfelle.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 133.000

Sak 7

## **Snøbrøyting**

Forslag fremmet av:

Kim Mangerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter en fin og snørik vinter oppleves det utfordringer med brøyting og generell snørydding. Det antas at utfordringen skyldes større grad av utleie, men det foreligger ikke noe faktisk grunnlag for dette. Styret har i samråd med forslagetts fremmer, blitt enig om å legge frem behovet for brøyting. Foreløpig tiltak er som følger:

- Hyppig oppfølging med Fageråsen Hytteservice for å ivareta brøyting av parkeringsområdene. Elisabeth er kontaktperson her for avviksmelding, og vi ønsker at kommunikasjonen går gjennom en person fra Borettslaget.
- Etablering av brøytepinner ifm dugnad, som skal gjøre det enklere å få brøytet korrekt fra starten av.

Utover dette har adkomst til leiligheter vært til dels utfordrende i vinter. Flere har slitt med tilgang, enten som følge av lite besøk, vær og vind, store snømengder. Man ser også at det blir utfordrende å rydde snø, dersom snøen bare har blitt tråkket ned i perioder med mye snøfall. Det er derfor vært dialog med Fjellgutta rundt løsning for å få brøytet nok til at det blir mindre utfordrende å ankomme leiligheten. I dialogen er det da tatt høyde for rydding av snø fra fellesområde til 1.etg og da trappeløpets start. Dvs at trappeløpene ikke er en del av dette. Tiltaket anses som en utvidelse av dagens løsning, hvor flere leiligheter har svært begrenset snørydde jobb for adkomst, men andre har større utfordringer.

Det er anslått et snitt mellom 2022/2023/2024, som vil kunne tilsa oppmøte fra Fjellgutta 28 ganger i vintersesong. Dersom snitt inntreffer, vil dette medføre en kostnadsøkning pr boenhet på ca 170,- pr mnd. Vi må her stemme for eller i mot om dette tiltaket skal iverksettes fra neste sesong.

Fra styret i Borettslaget, kan det vektlegges at dette vil slå positivt ut mtp HMS, det vil si ved eventuelle evakueringer eller adkomst for ambulanspersonell.

## Styrets innstilling

Styret har ikke tatt stilling til saken, men vektlegger at innkommende forslag er positivt.

## Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 8

## TV og internett

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har undersøkt mulighetene for å få redusert kostnader tilknyttet bredbånd og TV. Eidsiva har lite å komme med, og øvrige tilbydere har ikke valgt å komme med et attraktivt tilbud.

Vi kan opprettholde dagens avtale. Denne utgjør en kostnad for Borettslaget på 123.648,- (339,- pr mnd pr leilighet). Vi har fått en rabatt på 9.744,- mot en binding på 24 mnd. Utover dette har Borettslaget mottatt et forslag om Fiberaksess som produkt. Dette vil si at Borettslaget dekker kostnaden med leie av utstyr, og den enkelte andelseier er selv ansvarlig for sitt abonnement og innhold. Her tilbyr også Eidsiva en fleksibilitet med at abonnementet kan startes og stoppes når det er tider av året hvor leiligheten kanskje ikke benyttes. Ved denne løsningen vil Borettslaget spare 107.184,-.

Månedskostnader for den enkelte vil da variere, hvor den rimeligste da vil koste 349,- (kun internett) eller 499 (Internett og TV)

### Styrets innstilling

Styret foreslår at kollektiv pakke med TV og internett opprettholdes

### Forslag til vedtak 1

Kollektiv pakke opprettholdes, samlet kostnad for Borettslaget på 123.684,- (368,- pr mnd pr leilighet) uten bindingstid

### Forslag til vedtak 2

Kollektiv pakke opprettholdes, samlet kostnad for Borettslaget på 113.904,- (339,- pr mnd pr leilighet) med bindingstid i 24 mnd.

### Forslag til vedtak 3

Kollektiv pakke avvikles, samlet kostnad for Borettslaget på 16.464,- (49,- pr mnd pr leilighet). (Andelseier må da betale minimum 349,- pr. mnd)

Sak 9

## Dugnad

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret vil som tidligere, legge frem forslag om at det gjennomføres dugnad. Dugnad i år vil omhandle:

- Skraping, pussing og maling av vinduer og tilhørende sprosser.
- Skraping, pussing og maling av fasade inngangsparti og balkongside
- Nedsetting av brøytepinner
- Opprydding av eiendom, søppel, klipping, bortkjøring av avfall



## Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget gjennomføres

## Forslag til vedtak

Forslag vedtas

Sak 10

## Husordensregler

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det legges inn forslag om endring av husordensregler. Endringene handler om vedlikeholdsplikter og annet ansvar til den enkelte andelseier.

Styret har oppdatert Husordensreglene som følger den enkelte andelseier. Det fremlegges her kun nye. Øvrige vedlikeholdsplikter er allerede en del av vedtektene eller husordensreglene.

- Sett bil i garasje ved ankomst og la den stå i garasje under oppholdet. Dette gjelder også ved utleie.
- Ytterdør og boddør skal vaskes og vokses 2 ganger i året, vår og høst.
- Snømåking ved ytterdør, trappeløp og på balkong skal håndteres av den enkelte beboer og hele inngangsparti og balkong skal måkes for snø.
- Lading av el-bil på stikkontakt, dette gjelder også borettslagets stikkontakt i garasjen, er ikke tillat da dette er brannfarlig. Ved overtredelse av dette vil det kunne medføre et gebyr på 2.000,-.
- Hovedkran skal stenges når leilighet forlates etter opphold.
- Ved utleie er utleier ansvarlig for at alle borettslagets regler følges.
- Brann skumapparat skal vendes en gang i året. Det skal også byttes batterier i alle brannvarslere en gang i året. Gjør dette gjerne på en fast tidspunkt, f.eks. rundt 1.1. Oppbevar brann skumapparat inne på hovedsoverom, gjerne i hjørnet under sikringsskapet.
- Det er ikke lov å oppbevare beholdere med brennbare væsker eller gass i leilighet, bod eller på loftet.
- Dersom det oppstår skader på bygningsmasse grunnet mislighold av andelseiers vedlikeholdsplikter kan andelseier bli belastet for egenandel til borettslagets forsikringsselskap.

## Styrets innstilling

Styret ønsker at Husordensregler oppdateres.

## Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte



## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Kalsnes
- Rune Ragnhildsløkken

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Navn Navnesen
- Svein Andresen

Sak 12

## **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:

- Svein Andresen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rune Langholen	Hartmanns Vei 35
Styremedlem	Svein Leo Andresen	Tellusveien 4
Styremedlem	Elisabeth Kalsnes	Harbitzalléen 10 B
Styremedlem	Rune Ragnhildsløkken	Bureiservegen 2
Varamedlem	Kjell Opaker	Lilloseterveien 59 C
Varamedlem	Erik Stenvaag	Strandjordsveien 5

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rune Langholen Hartmanns Vei 35

Varadelegert

Kim Mangerud Fageråsen 957 C

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989274082, og ligger i TRYSIL kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 912

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

### Informasjon, styremøter og møtevirksomhet

Det er avholdt 15 styremøter med referat i 2023. Det er utover dette gjennomført møter med entreprenører og arkitekt, samt utført befaringer. Styret har også i perioden etablert nyhetsbrev som deles på Vibbo og Facebook.

### Forsikring

Styret har ikke hatt noen nye forsikringssaker i perioden 2023, foruten reparasjon av eldre skader innmeldt 2022. Det jobbes med innhenting av oppdatert tilbud på forsikring, hvor målsetning er å få ned premien basert på tiltak som er utført med tak, trapper og balkonger.

### Tak

Samtlige tak er skiftet, og det er også etablert nye tette undertak. Det ble også her avdekket mangler, feil og skjevheter på konstruksjonen. Noe tilskrives råteskader i bærekonstruksjon til bla. balkonger. Andre tilfeller er f.eks at takstoler ikke har vært festet i bærekonstruksjon. Vanninntrenging og fuktskader har vi også hatt på samtlige hus. Dette tilskrives takstein og ikke tette undertak. I samråd med entreprenør har vi også samlet alle ventilasjon, og luftepiper i en større pipehatt. Dette for å færrest mulig hull i taket.

### Fasadeendringer

Alle fasadeendringer nå utført, og vi har kun igjen restarbeid knyttet til selve prosjektet. Restarbeidet består i hovedsak av justeringer, behandling av endeved, komplettering, noe reparasjoner ol. Styret har tilbakeholdt ca 25.000,- i utbetalinger, til dette ferdigstilles mai (Når snøen er borte)

Generelt kan vi orientere om at fasadeendringer på balkonger har medført en økt arealutnyttelse uten at dette har gjort inngrep i BYA i noen særlig grad. Alle hus har fått en utvidelse og eiendommen fremstår nå mere helhetlig og attraktiv. Endringer på trapper er også medført nye uteområder for 1. og 2.etg, samt sikret en bedre rømning fra 1.etg. Belysning er nå etablert med lik utforming og sentral styring fra Borettslagets strømskap. Dette medfører at vi ikke har styringsmulighet av lyset på inngangssiden, og at utelyset ikke lenger belastes den enkelte leilighet. Vi har også etablert en utestikk der hvor gammel utelampe er montert, som da er tilsluttet utelys bryter på innsiden, slik at hver enkelt andelseier har kontroll på bruk

Fasadeendringene avdekket dessverre en del skjevheter, råteskader og feil i konstruksjon. Mye av årsaken til alle forsinkelsene skyldes merarbeid med samtlige hus. Gjennom dialog og fleksibilitet har vi sammen klart å løse dette uten økte kostnader for Borettslaget.

Følgende punkter ligger til videre oppfølging mot entreprenør:

- Beis/flekking på kapp og flater rekkverk
- Rettskjære rekkverksbord for å få jevnere mellomrom mellom stående og liggende klednings bord, gjelder noen trappe rekkverk, gås over generelt for å kontrollere.
- Port/grind terrasser 1. etasje hus 951, 952 og 953.
- Maling og reparasjon av en garasjeport
- Beslag vindskie hus 953 og møne pynt hus 953.



- På skillevegg så er det på endeveggen satt opp 2 bord da de ikke hadde ett bord som var bredt nok. Kledningsbord byttes til ett bredt.
- En oppryddings runde til våren når snøen er gått for å få tatt evt. nedsnødd.

Planlagt utført i mai eller så raskt snøen er borte.

Utover dette, så har vi sett at det er behov for etablering av rekkverk i 1.etg. Dette blir etablert i mai/juni, og vil gi oss en kostnad på ca 80.000,-.

#### Lån og prosjektregnskap

Styret har en samlet låneramme på 10 millioner. Av dette står det igjen 1.000.000,- som kan benyttes til videre påtvunget vedlikehold. Vedlikeholdspunkter kommer i avsnitt lengre ned, hvor det fremkommer planlagte tiltak innenfor lånerammen.

Prosjektregnskapet gjenspeiler tilbud og prosjektpris. Det viser også øvrige kostnader knyttet til kommune og arkitekt. Vi har også gjennomført salg av dører og vinduer på Finn.no, som har gitt positive resultater, fremfor at dette bare ble kastet. Effekten av dette salget har styret foreslått går til bonus. Utover dette har vi også fått gjennomslag for miljøtiltak som utløser bevilgninger fra OBOS. Disse utløses som følge av utelys endringer og utbedring, og gir et positivt bidrag på 43.000,- ca 40% kostnad for etablering av utelys til garasjeportene, samt styring av alt utelys med astrour.

Styret vil etter endt prosjekt og uttak av lånet, følge opp med Obos om lånet kan innvilges som et IN lån. Dette er noe Obos godkjenner, og noe vi først vil iverksette når alle tiltak er ferdigstilt, tidligst sommer/høst 2024. Et IN lån vil da medføre at den enkelte andelseier kan innløse sin del av Borettslagets lån. Dersom vi får dette godkjent, vil det bli gjennomført en ekstraordinær Generalforsamling med avstemming rundt dette punktet.

#### Strøm

Styret har opprettholdt fokus på strømkostnader. Vi har etter hva det kan se, ikke lykkes med å få bukt på lading av el-bil på fellesanlegg. Alvoret i dette vil bli behandlet av styret og stikkontakter vil mulig fjernes fra garasje. Den siste delen av 2023, har entreprenør benyttet felles strøm til oppvarming, brakker og verktøy. Vi vil derfor ha økte kostnader på strøm fra fellesanlegget i 2023.



## TV og bredbånd, oppgradering til fiber

Vi har fått fiber til alle leiligheter, og vi er nå på slutten av året i dialog med Eidsiva for å se på mere kostnadseffektive løsninger. Eidsiva har kommet med tilbud med forskjellige variabler.

	Sum pr mnd	Årskostnad	Besparelse borettslag
Altibox Flex S, dagens pris	368	123648	
Altibox Flex S, oppdatert tilbud	339	113904	9744 Binding 24 mnd
Altibox Flex, kun internett	299	100464	23184 Binding 24 mnd
Altibox Fiberaksess	49	16464	107184
Med Fiberaksess bestemmer andelseier selv, hvilken pakke, og blir fakturert direkte av Eidsiva			
Kun internett 100MB	349	4188	
Kun internett 500MB	449		
Kun internett 1000MB	549		
Internett og TV 10p 100MB	499	5988	
Internett og TV 50p 500MB	699		
Internett og TV 100p 1000MB	899		

Vi ser at noe av montasjearbeidet ifb med fiberetableringen ikke er utført på en god måte. Det gjelder både montering og valg av koblingsbokser og på kabel strekking. Dette er meldt både til utførende firma og direkte til Eidsiva som er leverandør. Dette følges opp av styret slik at dette blir utbedret.

## 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 ser det også som nødvendig å etablere en oversikt, samt merke bedre hvor og hvordan det skal brøytes. Styret vil prioritere arbeid med dette i 2024.

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.

## Vedtaksendringer og Husordensregler

Det ble i 2023 gjort vedtaksendringer. Et av disse var innføring av gebyr for bruk av fellesstrøm til lading av elbil. Det har ikke vært grunnlag for å utstede gebyr i perioden.

Det er også utarbeidet nye vedlikeholdsplikter som presenteres og stemmes over på Generalforsamlingen.

## Vedlikeholdspunkter

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



## Vedlikehold av vinduer

Flere vinduer har ødelagte sprosser, avskalet maling og dessverre påbegynt råte. Vi har bedt om tilbud fra Byggservice Hedmark til omgjøring av vann og vindusbrett. Antatte kostnader legges inn i prosjektrengskapet for fremvisning på GF.

Vi har ikke oversikt over hvor mange sprosser som har blitt ødelagt. Disse vil tilkomme som ekstrakost, og må lages på nytt av egnet selskap.

## Gavlvegger

Samtlige gavlvegger mot fjellet har synlige skader som følge av uttørking. Her har panelene sprukket, og veggene er derfor ikke tette. Vi har mottatt en anbefaling om å bytte kledning, da kostnad med skraping og maling, trolig vil bli såpass høy at oppføring av ny panel med Møre Royal impregnering og endevend maling, vil gi oss langt bedre levetid og kvalitet. Dette vedlikeholde vil påbegynnes våren / sommeren.

## Maling av hus

Basert på punktet over, vil det være behov for å male husene. Styret vil forsøke å innhente priser på dette, og vurdere i samråd med fagfolk, om dette er noe som må utføres i 2024 eller om dette kan gjennomføres i 2025. Styret oppfordrer til at mye av dette kan løses i forbindelse med dugnad.

## Dugnad

Som vanlig har vi hatt god innsats på flere hold ifm dugnadsarbeid. For perioden 2023 så har vi brukt det meste av dugnadstid på håndtering av begge de store prosjektene.

## Øvrig

### Koder

Vi ønsker å oppfordre alle til å bytte koder på nøkkelbokser og dører. Disse har vært kjent av flere i byggeperioden og det er av sikkerhetsmessige hensyn, naturlig at man bytter denne.

## 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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetaling på IN-lån.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000,- til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i TRYSIL kommune

Det er budsjettert med kr 411 000,-.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag.

### Lån

Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag har to lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med kr 92 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, 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 2023, 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

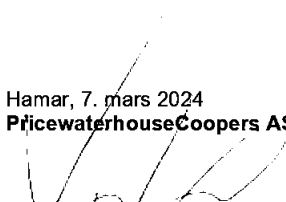
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 4-21 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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, 7. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>515 274</b>	<b>517 333</b>	<b>515 274</b>	<b>860 980</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 229 351	935 625	-4 545 600	383 400
Tillegg for nye langsiktige lån	15 8 750 500	650 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 049 684	-490 329	-461 000	-364 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 -3 462 848	-994 755	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-3 785	-102 601	0	0
Uttak øremerk. bankkto	340 875	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>345 707</b>	<b>-2 060</b>	<b>-5 006 600</b>	<b>19 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>860 981</b>	<b>515 273</b>	<b>-4 491 326</b>	<b>880 380</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	999 845	559 835		
Kortsiktig gjeld	-138 864	-44 562		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>860 981</b>	<b>515 273</b>		



Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		689 677	772 078	813 708	572 328
Innkrevde felleskostnader	2	1 508 572	1 300 264	1 454 292	1 887 672
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 198 249</b>	<b>2 072 342</b>	<b>2 268 000</b>	<b>2 460 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 583	-10 000	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 839	-5 600	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-87 440	-83 915	-89 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-3 438	-39 508	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-8 292 804	-891 970	-5 200 000	-100 000
Forsikringer		-172 499	-133 033	-147 000	-190 000
Kommunale avgifter	8	-377 043	-358 858	-377 000	-411 000
Energi/fyring		-18 978	7 762	-17 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 209	-107 887	-115 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-179 379	-164 215	-136 000	-219 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 323 687</b>	<b>-1 851 408</b>	<b>-6 169 600</b>	<b>-1 226 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-7 125 438</b>	<b>220 934</b>	<b>-3 901 600</b>	<b>1 233 400</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		3 462 848	994 755	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 662 590</b>	<b>1 215 689</b>	<b>-3 901 600</b>	<b>1 233 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	29 101	17 964	0	0
Finanskostnader	11	-595 862	-298 028	-644 000	-850 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-566 761</b>	<b>-280 064</b>	<b>-644 000</b>	<b>-850 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 229 351</b>	<b>935 625</b>	<b>-4 545 600</b>	<b>383 400</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	935 625		
Fra annen egenkapital		-4 229 351	0		



Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	50 860 000	50 860 000
Tomt		4 900 000	4 900 000
Øremerkede bankinnskudd		0	338 002
Miljøbankkonto, øremerket		43 088	30 168
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 803 088</b>	<b>56 128 170</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		28 209	18 782
Andre kortsiktige fordringer	13	3 376	8 398
Driftskonto OBOS-banken		865 432	418 607
Sparekonto OBOS-banken		102 827	114 048
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>999 845</b>	<b>559 835</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 802 933</b>	<b>56 688 006</b>



Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 28 * 5 000		140 000	140 000
Annen egenkapital	14	26 266 721	30 496 072
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>26 406 721</b>	<b>30 636 072</b>

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	14 255 321	10 017 353
Borettsinnskudd	16	15 960 000	15 960 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	42 026	30 018
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>30 257 347</b>	<b>26 007 371</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		23 508	32 652
Leverandørgjeld		12 441	9 359
Påløpte renter		67 965	2 251
Påløpte avdrag		34 950	0
Annen kortsiktig gjeld		0	300
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>138 864</b>	<b>44 562</b>

### **SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

**56 802 933**

**56 688 006**

Pantstillelse	18	65 760 000	55 760 000
Garantiansvar		0	0

Trysil, 04.03.2024

Styret i Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

Rune Langholen /s/

Svein Leo Andresen /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.

### 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. 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.

### SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 inntektsføres 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.



Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 408 444
Vedlikeholdsfond	100 128
Kapitalkostnader (IN)	676 953
Reg. kapitalkostnader (IN)	12 724
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-689 677
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 508 572</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000,-

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 839,-

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 438</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Trysil kommune	-14 901
Prosjektledelse LAB 4 Prosjektering AS	-88 346
Takarbeid, Byggservice Hedmark AS	-4 115 850
Rehabilitering trapper, balkonger og entreer, Byggservice Hedmark AS	-4 053 706
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 272 804</b>
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 292 804</b>

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



Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-78 913
Vann- og avløpsavgift	-225 925
Renovasjonsavgift	-72 205
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-377 043</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Driftsmateriell	-190
Snørydding	-69 650
Andre fremmede tjenester	-102 002
Andre kontorkostnader	-1 579
Bank- og kortgebyr	-2 958
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-179 379</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 085
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 612
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 594
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 810
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 101</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-355 501
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 390
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-227 971
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-595 862</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	50 860 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>50 860 000</b>

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)	3 376
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 376</b>



Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

## NOTE: 14

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	15 620 832
Egenkapital fra IN tidligere	22 665 709
Egenkapital fra IN 2023	3 462 848
Reduksjon EK fra IN	-15 482 668
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>26 266 721</b>

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, korrigert 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-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen ved innfrielse var 4,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-8 000 000
Ikke utbetalt	7 350 000
Opprinnelig utbetalt	-650 000
Nedbetalt i år	650 000

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-10 000 000
Ikke utbetalt i 2023	1 249 500
Opprinnelig utbetalt 2023	-8 750 500
Nedbetalt i år	65 508

-8 684 992

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-39 800 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 766 938
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	334 176
Nedbetalt tidligere, IN	22 665 709
Nedbetalt i år, IN	3 462 848

-5 570 329

### SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

**-14 255 321**

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



Trysiltoppen Høyfjellsgrend Borettslag

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-15 960 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-15 960 000</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-42 026
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-42 026</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 960 000
Pantelån	14 255 321
Påløpte avdrag	34 950
Beregnete IN-forpliktelse	10 645 889
<b>TOTALT</b>	<b>40 896 160</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 860 000
Tomt	4 900 000
<b>TOTALT</b>	<b>55 760 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89804151. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014 Beising av husene og garasjeporter

2014 - 2014 Tetningslist EI-skap



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.03.24

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: \_\_\_\_\_

28 av 29

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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