



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### 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, 20.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 184 865	2 454 159
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 184 865</b>	<b>2 454 159</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		989 220	2 122 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 057 680</b>	<b>2 179 865</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>127 185</b>	<b>274 294</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 501	19 595
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 501</b>	<b>19 595</b>
Annen finanskostnad		890	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>890</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 611</b>	<b>19 595</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>148 796</b>	<b>293 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 796</b>	<b>293 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>148 796</b>	<b>293 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 796	293 889
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>148 796</b>	<b>293 889</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			-60 169
Sum varige driftsmidler		0	-60 169
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	-60 169
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	18 588
Andre fordringer		3 842	218
Sum fordringer		3 912	18 806
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		523 918	463 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 918	463 196
Sum omløpsmidler		527 829	482 002
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>527 829</b>	<b>421 833</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		429 451	280 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>429 451</b>	<b>280 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>429 451</b>	<b>280 655</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		70 119	53 384
Annen kortsiktig gjeld		28 259	87 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 378</b>	<b>141 178</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 378</b>	<b>141 178</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>527 829</b>	<b>421 833</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446218

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

**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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 993 869 406  
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITFJELL LODGE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 184 865	2 454 159
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 184 865</b>	<b>2 454 159</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		989 220	2 122 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 057 680</b>	<b>2 179 865</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>127 185</b>	<b>274 294</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 501	19 595
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 501</b>	<b>19 595</b>
Annen finanskostnad		890	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>890</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 611</b>	<b>19 595</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>148 796</b>	<b>293 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 796</b>	<b>293 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>148 796</b>	<b>293 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 796	293 889
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>148 796</b>	<b>293 889</b>



Organisasjonsnr: 993 869 406  
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITFJELL LODGE

## 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			
Sum varige driftsmidler		0	-60 169
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	-60 169
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	18 588
Andre fordringer		3 842	218
Sum fordringer		3 912	18 806
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		523 918	463 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 918	463 196
Sum omløpsmidler		527 829	482 002
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>527 829</b>	<b>421 833</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	429 451	280 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>429 451</b>	<b>280 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>429 451</b>	<b>280 655</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	70 119	53 384
Annen kortsiktig gjeld	28 259	87 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>98 378</b>	<b>141 178</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>98 378</b>	<b>141 178</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>527 829</b>	<b>421 833</b>



Organisasjonsnr: 993 869 406  
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITFJELL LODGE

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1294

Sameiet Kvitfjell Lodge



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Kvitfjell Lodge

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 15:00 og lukker 3. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1294>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kvitfjell Lodge



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

Forslag til vedtak

Tina Nordengen Dysthe fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bjørn Bakke er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 1294 Årsrapport med regnskap.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ove Brevik

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Mjaaseth
- Kåre Harald Hansen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ove Brevik	Peder Holters Vei 41 A
Styremedlem	Kåre Harald Hansen	Lille Prestrudveg 11
Styremedlem	Christian Mjaaseth	Ullernveien 2 F

### 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 Sameiet Kvitfjell Lodge

Sameiet består av 44 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

105 63

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

Sameiet Kvitfjell Lodge har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført 4 formelle styremøter. Styret har utover de faste styremøtene hatt regelmessig kontakt på teams, på telefon og mail, vedr. oppfølgingssaker og forhold som trenger beslutninger.

Styrets arbeid har i perioden i hovedsak bestått i :

- Styret har jobbet tett med Eidsiva/OneCo for oppgradering av bredbånd til alle leiligheter. Dette arbeidet vil bli ferdigstilt sommeren 2024
- Å fortsette arbeide med strømbesparende tiltak i sameiets fellesarealer som:  
Kontroll på varmekabler i nedkjøring til garasje  
Kontroll på Elvestadkabler i vannrør til samtlige bygg
- Gradvis utskifting av gamle lysstoffrør i garasje
- Utskifting av 2g sendere til brannvarslingssystemet.
- Spørsmålstillinger om rettigheter til inn-glassing av terrasser på bakkeplan samt midlertidige sommer avstenging mot sau. Midlertidige avstenginger skal være fjernet innen 1. november hvert år.
- Å fortsette ordningen med Alpinco med prepping av adkomst fra bakken til tunet og opp bak C bygget.

Styret har også i år hatt fokus på driftskostnadene i sameiet. Styret har i løpet av året ikke funnet det nødvendig med ekstraordinær innkalling av felleskostnader.

Til årsregnskapet for 2023 vil styret kommentere følgende:

Regnskapet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd på NOK 148.796,- for året.

Overskuddet skyldes i hovedsak:

- Kostnadene til energi/fyring har vært betydelig lavere enn for 2022 og lavere enn budsjettert dels på grunn av lavere strømpriser men også et resultat av flere strømbesparende tiltak.
- andre kostnadsbesparende tiltak.

Resultatet er derfor ca. 107.000,- bedre enn budsjett.

Det er heller ikke foretatt nevneverdige investeringer i 2023 utover nødvendige vedlikeholdsarbeider.

Egenkapitalen i sameiet er pr. årsskifte NOK 429.451,-

Ved årsskiftet var kassebeholdningen på NOK 523.109,-  
Styret anser likviditeten i sameiet for god.

Styret vil informere om en feilpostering i årsregnskapet for 2023: I note 10 står det oppført en post til Vakthold på 13.044,- Dette er ikke korrekt. Kostnaden er for leie av 2G sendere til brannvarslings anlegget. Dette er meddelt forretningsfører og vil bli korrigert i innværende år.



## **Fremtidig vedlikehold og utbedringer**

Styret arbeider med å innhente flere tilbud på utvendig belysning av tørrsteinsmurer på 2 eller 3 av fasadene. Denne investeringen er vedtatt av et tidligere årsmøte.

Styret vurderer også å gruse plassen foran nedkjøring til garasje. En ny type grus som ikke følger med bilene inn i garasjen vil bli vurdert.

## **Av andre forhold kan nevnes:**

Styret har fått mange klager på at smøreboden er rotete med mye smuss og hensatte gjenstander. Vi vil oppfordre alle til å gjøre sitt for at denne til enhver tid ser ryddig og bra ut.

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

Det er fortsatt en markant forbedring når det gjelder avføring fra hunder på tunet og i gangarealer.

Styret oppfordrer også alle sameiere til å sørge for at Obos som forretningsfører har korrekt kontaktinfo på hver enkelt sameier.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var positiv.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **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 Sameiet Kvittfjell Lodge.

### **Felleskostnader**

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET KVITFJELL LODGE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET KVITFJELL LODGE.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. side 1 av 2

Penneo Dokumentnr: OCS:IK-X/NTZ-SIXZ7-BQWWW-SPMJI-YIJIHJ



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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: OC5JK-XJN1Z-SIX27-BQWVW-SPMJH-YIJHJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. side 2 av 2



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>						
Innkrevde felleskostnader	2	1 062 252	1 062 252		1 062 000	1 062 000
Andre inntekter	3	122 613	1 391 907		150 000	70 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 184 865</b>	<b>2 454 159</b>		<b>1 212 000</b>	<b>1 132 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050		-7 050	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000		-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-13 571	-11 417		-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-94 735	-91 090		-93 300	-97 000
Konsulenthonorar	7	-17 538	-19 940		-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-266 648	-1 188 797		-200 000	-110 000
Forsikringer		-197 128	-205 788		-192 500	-217 000
Kommunale avgifter	9	-940	-916		0	-1 000
Andre anlegg		0	-29 450		-30 000	0
Kostnader sameie		-59 550	0		0	-60 000
Energi/fyring		-190 712	-434 275		-400 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-148 399	-141 141		-178 000	-173 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 057 680</b>	<b>-2 179 865</b>		<b>-1 170 850</b>	<b>-1 053 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>127 185</b>	<b>274 294</b>		<b>41 150</b>	<b>78 040</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>						
Finansinntekter	11	22 501	19 595		0	19 000
Finanskostnader	12	-890	0		0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>21 611</b>	<b>19 595</b>		<b>0</b>	<b>19 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>148 796</b>	<b>293 889</b>		<b>41 150</b>	<b>97 040</b>
Overføringer:						
Til opptjent egenkapital		148 796	280 655			
Reduksjon udekket tap		0	13 234			



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Rehabilitering		0	-60 169
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>-60 169</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		284	218
Kundefordringer		70	18 588
Andre kortsiktige fordringer	13	3 558	0
Driftskonto OBOS-banken		523 109	462 409
Sparekonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken II		808	786
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>527 829</b>	<b>482 002</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>527 829</b>	<b>421 833</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		429 451	280 655
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>429 451</b>	<b>280 655</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 259	38 474
Leverandørgjeld		70 119	53 384
Påløpte kostnader		0	49 355
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>98 378</b>	<b>141 178</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>527 829</b>	<b>421 833</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Ringebu, 18.03.2024  
Styret i Eierseksjonssameiet Kvittfjell Lodge

Ove Brevik

Kåre Harald Hansen

Christian Mjaaseth

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	958 932
Garasjeleie	103 320
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 062 252</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Fakturert elbilstrøm periode 18.04.22-07.04.23	62 444
Gammel balansepost infrastruktur elbil, innkrevd for mye i forhold til kostn.	60 169
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>122 613</b>

**NOTE: 4****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: 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 571.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 538
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 538</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 911
Drift/vedlikehold elektro	-37 501
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 236
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-266 648</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-940
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-940</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-68 752
Vakthold	-13 044
Snørydding	-62 500
Andre fremmede tjenester	-1 507
Andre kontorkostnader	-2
Bank- og kortgebyr	-2 594
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-148 399</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 741
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	455
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 283
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>22 501</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-890
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-890</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjente ikke fakturerte inntekter, eilbilstrøm 22/23 fakturert i 2024	3 558
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 558</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88791999. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016 Byggene beiset utvendig



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 3.05.24  
Selskapsnummer: 1294 Selskapsnavn: Sameiet Kvitfjell Lodge

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Tina Nordengen Dysthe fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Bjørn Bakke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ove Brevik

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Christian Mjaaseth

Kåre Harald Hansen



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.