



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 117 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PÆREHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 704 164	2 612 508
Sum inntekter		2 704 164	2 612 508
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 920	4 920
Annen driftskostnad		2 781 531	2 380 132
Sum kostnader		3 026 061	2 613 252
Driftsresultat		-321 897	-744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 433	9 527
Sum finansinntekter		31 433	9 527
Annen finanskostnad		20 495	2 006
Sum finanskostnader		20 495	2 006
Netto finans		10 938	7 521
Resultat før skattekostnad		-310 959	6 777
Årsresultat		-310 959	6 777
Totalresultat		-310 959	6 777
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-310 959	6 777
Sum overføringer og disponeringer		-310 959	6 777



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		56 132	123 509
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 380	12 300
Sum varige driftsmidler		63 512	135 809
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 512	135 809
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1	48 426
Andre fordringer		134 369	294 334
Sum fordringer		134 368	342 760
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 903 059	1 540 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 903 059	1 540 332
Sum omløpsmidler		2 037 427	1 883 092
SUM EIENDELER		2 100 939	2 018 902



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 615 664	1 926 623
Sum opptjent egenkapital		1 615 664	1 926 623
Sum egenkapital		1 615 664	1 926 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 502	19 204
Skyldige offentlige avgifter		1 910	
Annen kortsiktig gjeld		396 863	73 075
Sum kortsiktig gjeld		485 275	92 279
Sum gjeld		485 275	92 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 100 939	2 018 902



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606137

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 117 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PÆREHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 921 117 671
PÆRHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 704 164	2 612 508
Sum inntekter		2 704 164	2 612 508
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 920	4 920
Annen driftskostnad		2 781 531	2 380 132
Sum kostnader		3 026 061	2 613 252
Driftsresultat		-321 897	-744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 433	9 527
Sum finansinntekter		31 433	9 527
Annen finanskostnad		20 495	2 006
Sum finanskostnader		20 495	2 006
Netto finans		10 938	7 521
Resultat før skattekostnad		-310 959	6 777
Årsresultat		-310 959	6 777
Totalresultat		-310 959	6 777
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-310 959	6 777
Sum overføringer og disponeringer		-310 959	6 777



Organisasjonsnr: 921 117 671
PÆREHAGEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		56 132	123 509
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 380	12 300
Sum varige driftsmidler		63 512	135 809
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 512	135 809
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1	48 426
Andre fordringer		134 369	294 334
Sum fordringer		134 368	342 760
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 903 059	1 540 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 903 059	1 540 332
Sum omløpsmidler		2 037 427	1 883 092
SUM EIENDELER		2 100 939	2 018 902

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 615 664	1 926 623
Sum opptjent egenkapital	1 615 664	1 926 623
Sum egenkapital	1 615 664	1 926 623
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	86 502	19 204
Skyldige offentlige avgifter	1 910	
Annen kortsiktig gjeld	396 863	73 075
Sum kortsiktig gjeld	485 275	92 279
Sum gjeld	485 275	92 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 100 939	2 018 902



Organisasjonsnr: 921 117 671
PÆREHAGEN SAMEIE

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. 704

Pærehagen Sameie



Velkommen til årsmøte i Pærehagen Sameie

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:

18. april 2024 kl. 18:00, Løren Skole, Økern Torgvei 4, Base 3/Kantinen.

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.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Pærehagen Sameie



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

Rådgiver i OBOS, Anders Trætteberg, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Anders Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 704 Pærehagen sameie årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Inge Brenno Gagnås

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingeborg Landsem Stray

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Khadija Ichoutene



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Claudia Stylo Czownicka	Lørenveien 62 A
Nestleder	Khadija Ichoutene	Lørenveien 62 A
Styremedlem	Marius Damberg Haldorsen	Lørenveien 62 A
Styremedlem	Ine Egeberg Kollshaugen	Lørenveien 62 B
Varamedlem	Selma Batlak	Lørenveien 62 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post paerehagen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Pærehagen Sameie

Sameiet består av 74 seksjoner.

Pærehagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921117671, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 282

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

Pærehagen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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.

Vesentlige avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader øvrige sameiere (Utomhus og garasjesameiet) ble høyere enn forventet. Mye av økningen skyldes nødvendig kapitalinnkreving fra garasjesameiet. Kapitalinnkreving er gjort for hus 1-4.

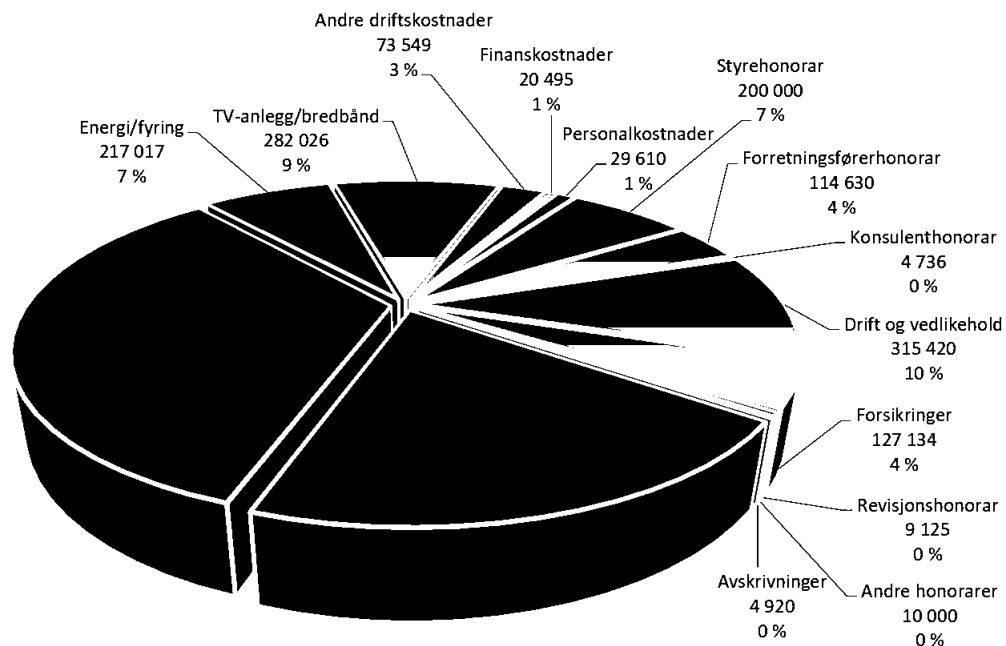
Resultat

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

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 kr 1 552 152.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 330 000,- til nødvendig utskifting av lysarmatur til LED.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Pærehagen Sameie.

Lån

Pærehagen Sameie har ingen lån.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Pærehagen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pærehagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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>.

Oslo, 19 Mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



PÆREHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 921 117 671, KUNDENR. 704

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 704 094	2 612 298	2 767 000	2 674 000
Andre inntekter	3	70	210	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 704 164	2 612 508	2 767 000	2 674 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-4 920	-4 920	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 625	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-114 630	-110 220	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-4 736	-10 583	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-315 420	-253 944	-275 000	-760 000
Forsikringer		-127 134	-118 128	-130 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-612 873	-597 019	-684 000	-720 000
Kostnader sameie	18	-1 025 021	-593 898	-650 000	-650 000
Energi/fyring	10	-217 017	-177 085	-175 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 026	-334 036	-352 000	-140 000
Andre driftskostnader	11	-73 549	-176 594	-68 000	-119 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 026 061	-2 613 252	-2 713 000	-3 164 000
DRIFTSRESULTAT		-321 897	-744	54 000	-490 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 433	9 527	0	0
Finanskostnader	13	-20 495	-2 006	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 938	7 521	0	0
ÅRSRESULTAT		-310 959	6 777	54 000	-490 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	6 777		
Fra opptjent egenkapital		-310 959	0		



PÆREHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 921 117 671, KUNDENR. 704

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	56 132	123 509
Andre varige driftsmidler	14	7 380	12 300
SUM ANLEGGSMIDLER		63 512	135 809
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		826	475
Kundefordringer		-1	48 426
Forskuddsbetalte kostnader		133 543	186 039
Energiavregning	16	0	107 819
Driftskonto OBOS-banken		958 934	621 546
Skattetrekkskonto OBOS-banken		500	0
Sparekonto OBOS-banken		943 625	918 786
SUM OMLØPSMIDLER		2 037 427	1 883 092
SUM EIENDELER		2 100 939	2 018 902
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	17	1 615 664	1 926 623
SUM EGENKAPITAL		1 615 664	1 926 623
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 038	73 075
Leverandørgjeld		86 502	19 204
Skyldige offentlige avgifter	15	1 910	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	18	181 830	0
Energiavregning	16	186 995	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		485 275	92 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 100 939	2 018 902
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	1 229 317	1 609 768



Oslo, 12.03.2024
Styret i Pærehagen Sameie

Claudia Stylo Czownicka /s/ Khadija Ichoutene /s/ Marius D. Haldorsen /s/

Ine Egeberg Kollshaugen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTA

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 892 532
Felleskostnader	372 300
Kabel-TV	299 957
Felleskostnader	83 352
Garasjeleie	72 000
Felleskostnader	6 072
Kredit TV / Bredbånd	-22 119
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 704 094

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

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket diet kostnader for kr 6 767, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 736
SUM KONSULENTHONORAR	-4 736

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 677
Drift/vedlikehold elektro	-37 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-778
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 298
Drift/vedlikehold brannsikring	-134 757
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 860
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-315 420

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-402 841
Renovasjonsavgift	-210 032
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-612 873



10

Pærehagen Sameie

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-103 100
Fjernvarme	-113 917
SUM ENERGI / FYRING	-217 017

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 562
Lyspærer og sikringer	3 750
Andre fremmede tjenester	-30 628
Trykksaker	-1 000
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 767
Andre kontorkostnader	-1 490
Bank- og kortgebyr	-3 552
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 549

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 839
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	804
Andre renteinntekter	585
SUM FINANSINNTEKTER	31 433

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-20 495
SUM FINANSKOSTNADER	-20 495

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Styretavle**

Tilgang 2020	24 600	
Avskrevet tidligere	-12 300	
Avskrevet i år	-4 920	
		7 380
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		7 380

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-4 920**

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 910

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	0
SUM INNETEKTER	0

KOSTNADER

Overført	-25 800
SUM KOSTNADER	-25 800

Uoppgjorte avregninger	-161 195
------------------------	----------

SUM ENERGIAVREGNING	-186 995
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

Andel bolig	-1 604 968
Andel næring	-10 696
SUM EGENKAPITAL	-1 615 664

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sameiet eier 4531/18904 deler i Lørenveien Garasjesameie og 4531/37638 deler i Gartnerkvartalet Utomhussameie.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andel EK er under " Andel egenkapital i fellesanlegg" og under "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg"

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Sameiet hefter solidarisk for Lørenveien Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie sin gjeld.



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har i perioden april 2023 til mars 2024 gjennomført 10 styremøter som inkluderer regnskapsmøte og konstituerende møte. Styret har i tillegg hatt løpende kontakt på digitale plattformer og på telefon. Dette har sørget for god kontroll og kontinuitet på alle saker som styret har jobbet med for sameiet.

Styret har behandlet en rekke større og mindre saker som har blitt meldt inn fra beboere. Disse har blant annet omfattet spørsmål om reklamasjoner, diverse klager, hærverk, problemer med varmtvann, dørsylindere og dører som kiler seg fast, defekte lysarmaturer og sensorer, innbrudd i boder, søppelhåndtering og hensetting av avfall og andre gjenstander i fellesområder, fakturahenvendelser, vannansamlinger og skader på boder, oppdateringer av ringeklokke med mer. Styret bemerker at klager og andre viktige henvendelser fra beboere har blitt tatt seriøst, og det har blitt iverksatt tiltak ved behov. I tillegg har styret fulgt opp spørsmål fra beboere til garasjestyret vedrørende lading og nye ladepriser og tilgang til garasjeport, samt sørget for videreformidling av viktig informasjon fra garasjestyret til beboere.

Styret har også tatt initiativ til en rekke saker selv som anses som verdiøkende eller betryggende for sameiet. Disse inkluderer blant annet revidering av Telia avtale for bredbånd/internett, oppgradering av felles porttelefonanlegg til video, bytte av alle lysarmaturer i fellesareal til LED, utbedring av hærverk (tagging), bortkjøring av hensatt avfall i fellesareal, innstallering av kameraovervåking i begge oppgangene som tiltak for å hindre innbrudd, ekstra vask av vegger i begge oppgangene, nye fugleskremser har blitt satt opp på taket, vedlikehold av ringetablå ved hovedinngangene, brannvarslingstest, kontroll av røykluker, utbedring av tekniske feil på brannvarslingsanlegg, kontakt med garasjestyret ved gjennomføring av sprinkelkontroll og andre viktige HMS-kontroller, økning av felleskostnader for å justere i henhold til økte priser fra leverandører, inngåelse av serviceavtaler for elk kontroll og brannvernkontroll, samt løpende informasjonsformidling. Styret har også hatt løpende kontakt med styret i Gartnerkvartalet Utomhus med hensyn til oppfølging av renholdstjenester, gartner- og vaktmestertjenester, snøbrøyting, strøing og salting, tilgang til parselhager, utskifting av blomsterbed i oppgang 62A, samt oppfølging av ulovlig innkjøring på tunet som har forekommet en del den siste tiden.

Det har blitt meldt inn 4 skade-/forsikringsaker i styreperioden 2023/2024. Disse har omfattet:

- Skader på dører og boder grunnet innbrudd våren 2023. Dette er fortsatt en pågående sak da entreprenøren forsikringsselskapet brukte påførte sameiet ytterligere skader i forbindelse med utbedringen. Styret har hatt kontakt med entreprenøren, underleverandører og forsikringsselskapet i flere omganger. Sameiet vil kreve erstatning for påførte skader på døren samt kompensasjon for unødig lang utbedringstid og sjenerende inngangsparti over lang tid i oppgang 62B.

- Påvisning av skjeggkre og igangsettelse av skadedyrbekjempelse. Det ble lagt ut limfeller flere steder i samtlige etasjer i bygget vinteren 2023/2024, og det ble gjort funn av skjeggkre. Skadedyrbekjempelse er igangsatt gjennom PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS. Det vil bli lagt ut punkting med Advion åte med ca 1. pkt. pr m2 boligareal langs veggene i alle rom. Åtet har opptil 4 års virketid og skal ikke vaskes bort.



Infoskriv er lagt i alle postkasser og informasjon om dette er sendt ut til alle seksjoner gjennom Vibbo. Skadesaken avsluttes etter første åtebehandling.

- Fuktblærer i himling og utett takteking. Det ble oppdaget fuktblærer i himling i en av leilighetene i øverste etasje. Styret rekvirerte Recover til å utføre en skadekontroll. Rapporten fra skadekontrollen sier at skaden mest sannsynlig skyldes utett tak som følge av feil fra utbygger. Saken er meldt til forsikringsselskapet som følger opp følgeskadene. Styret har meldt inn ny reklamasjonssak hos utbygger mht den utette taktekingen.

- Vannskade på gulv. En av seksjonene har oppdaget vannskade på gulv etter lekkasje fra kjøleskap. Nettopp innmeldt.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688784. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



LØRENVEIEN GARASJESAMEIE ORG.NR. 922 693 293, KUNDENR. 732

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	981 612	781 282	982 000	982 000
Ladeinntekter EL- bil		154 083	65 732	0	0
Andre inntekter		0	100 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 135 695	947 014	982 000	982 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	4	-150 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-8 213	-6 875	-10 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-40 425	-39 435	-41 000	-42 500
Konsulenthonorar	6	-12 210	-5 472	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-115 969	-113 336	-80 000	-110 000
Forsikringer		-88 730	-80 630	-84 000	-98 000
Energi/fyring	8	-1 670 909	-627 391	-250 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-161 196	-69 594	-352 000	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 268 802	-1 091 062	-970 330	-875 830
DRIFTSRESULTAT		-1 133 107	-144 048	11 670	106 170
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 107	209	0	0
Finanskostnader	11	-85 329	-8 319	0	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-83 222	-8 110	0	-80 000
ÅRSRESULTAT		-1 216 328	-152 159	11 670	26 170
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-457 708	-152 159		
Udekket tap		-758 620	0		



LØRENVEIEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 922 693 293, KUNDENR. 732

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 660	0
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		53 341	46 324
Andre kortsiktige fordringer		0	3 819
Energiavregning	14	300 965	1 718 974
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		100 753	19 587
SUM OMLØPSMIDLER		456 754	1 788 703
<hr/>			
SUM EIENDELER		456 754	1 788 703
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	457 708
Udekket tap	12	-758 620	0
SUM EGENKAPITAL		-758 620	457 708
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		813 918	662 823
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 800 000)		372 703	668 172
Skyldige offentlige avgifter	13	3 553	0
Annen kortsiktig gjeld	15	25 200	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 215 374	1 330 995
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		456 754	1 788 703
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



GARTNERKVARTALET UTOMHUSSAMEIE ORG.NR. 923 350 918, KUNDENR. 734

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 619 988	1 359 272	1 620 000	1 620 000
Innbetalinger		955 099	0	0	1 264 000
Andre inntekter	3	78 175	209 215	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 653 262	1 568 487	1 620 000	2 884 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-7 931	-20 000	-21 150
Styreonorar	5	-150 000	-56 250	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 838	-7 715	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-51 220	-49 970	-52 000	-56 000
Konsulenthonorar	7	-8 900	-15 018	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-351 579	-567 849	-1 365 000	-541 700
Forsikringer		-12 458	-6 037	-17 000	-21 000
Kostnader til fordeling		-1 117 206	0	0	0
Andre driftskostnader	9	-578 618	-844 739	-780 000	-1 994 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 301 969	-1 555 508	-2 400 000	-2 802 350
DRIFTSRESULTAT		351 293	12 979	-780 000	81 650
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	658	0	0	0
Finanskostnader	11	-355	-104	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		303	-104	0	0
ÅRSRESULTAT		351 597	12 875	-780 000	81 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		351 597	12 875		



**GARTNERKVARTALET UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 923 350 918, KUNDENR. 734**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		355	0
Kundefordringer		78 385	0
Forskuddsbetalte kostnader		77 533	99 213
Driftskonto OBOS-banken		323 924	294 218
SUM OMLØPSMIDLER		480 197	393 430
<hr/>			
SUM EIENDELER		480 197	393 430
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		466 255	114 658
SUM EGENKAPITAL		466 255	114 658
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	14 034
Leverandørgjeld		13 943	262 974
Annen kortsiktig gjeld		0	1 764
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 943	278 773
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		480 197	393 430
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 704 Selskapsnavn: Pærehagen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.