



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 117 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PÆREHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 500 056	2 469 267
Sum inntekter		2 500 056	2 469 267
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	220 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 920	2 460
Annen driftskostnad		2 166 199	1 938 054
Sum kostnader		2 399 319	2 160 714
Driftsresultat		100 737	308 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 151	5 507
Sum finansinntekter		2 151	5 507
Annen finanskostnad		347	19
Sum finanskostnader		347	19
Netto finans		1 804	5 488
Ordinært resultat før skattekostnad		102 542	314 040
Ordinært resultat etter skattekostnad		102 542	314 040
Årsresultat		102 542	314 040
Totalresultat		102 542	314 040
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		102 542	314 040
Sum overføringer og disponeringer		102 542	314 040



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		158 429	91 397
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 220	22 140
Sum varige driftsmidler		175 649	113 537
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 649	113 537
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		37 021	210
Andre fordringer		180 421	181 430
Sum fordringer		217 442	181 640
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 639 876	1 599 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 639 876	1 599 102
Sum omløpsmidler		1 857 318	1 780 742
SUM EIENDELER		2 032 967	1 894 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 919 846	1 817 304
Sum opptjent egenkapital		1 919 846	1 817 304
Sum egenkapital		1 919 846	1 817 304
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		70 106	29 119
Annen kortsiktig gjeld		43 015	47 856
Sum kortsiktig gjeld		113 121	76 975
Sum gjeld		113 121	76 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 032 967	1 894 279



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325279

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 117 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PÆREHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 921 117 671
PÆREHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 500 056	2 469 267
Sum inntekter		2 500 056	2 469 267
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	220 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 920	2 460
Annen driftskostnad		2 166 199	1 938 054
Sum kostnader		2 399 319	2 160 714
Driftsresultat		100 737	308 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 151	5 507
Sum finansinntekter		2 151	5 507
Annen finanskostnad		347	19
Sum finanskostnader		347	19
Netto finans		1 804	5 488
Ordinært resultat før skattekostnad		102 542	314 040
Ordinært resultat etter skattekostnad		102 542	314 040
Årsresultat		102 542	314 040
Totalresultat		102 542	314 040
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		102 542	314 040
Sum overføringer og disponeringer		102 542	314 040



Organisasjonsnr: 921 117 671
PÆREHAGEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		158 429	91 397
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 220	22 140
Sum varige driftsmidler		175 649	113 537
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 649	113 537
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		37 021	210
Andre fordringer		180 421	181 430
Sum fordringer		217 442	181 640
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 639 876	1 599 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 639 876	1 599 102
Sum omløpsmidler		1 857 318	1 780 742
SUM EIENDELER		2 032 967	1 894 279
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		0	0
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 919 846	1 817 304
Sum opptjent egenkapital	1 919 846	1 817 304
Sum egenkapital	1 919 846	1 817 304
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	70 106	29 119
Annen kortsiktig gjeld	43 015	47 856
Sum kortsiktig gjeld	113 121	76 975
Sum gjeld	113 121	76 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 032 967	1 894 279



Organisasjonsnr: 921 117 671
PÆREHAGEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Pærehagen Sameie

12. mai 2022

Selskapsnummer: 704





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:

12. mai 2022 kl. 18:00, Frydenberg skole.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Pærehagen Sameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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 egenkapitalen

Vedlegg

- 1. Årsrapport 704. Pærehagen Sameie.pdf

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Claudia Stylo Czownicka

Jeg ønsker å stille som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra til å gjøre sameiet til et enda bedre sted å bo. Jeg synes det er givende å kunne passe på at ting går riktig for seg, og til å kunne følge opp den daglige driften av organisasjonen. Jeg har tidligere hatt flere styreverv i studieforeninger, og har derfor noe erfaring med dette. I tillegg er jeg jurist og kan derfor bidra med juridiske råd ved behov.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Julianne Aga	Lørenveien 62 B
Nestleder	Khadija Ichoutene	Lørenveien 62 A
Styremedlem	Ida Sophie Kaasa	Lørenveien 62 A
Styremedlem	Ine Egeberg Kollshaugen	Lørenveien 62 B
Varamedlem	Terje Wangen	Lørenveien 62 A

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 4 kvinner.

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 med følgende adresse:

Lørenveien 60, 62A, 62B

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 500 056**.

Dette er kr **31 944** lavere enn budsjettet.

Pærehagen Sameie hadde ingen andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 399 319**.

Dette er kr **92 586** høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak merforbruk på kommunale avgifter og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr **102 542** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 744 197.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr **250 400** til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er redusert med kr 27 341.

Lån

Pærehagen Sameie har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5% for 2022.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Pærehagen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Pærehagen Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Pærehagen Sameie

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, og å avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 500 056	2 467 374	2 532 000	2 598 000
Andre inntekter		0	1 893	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 500 056	2 469 267	2 532 000	2 598 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-20 200	-11 000	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	12	-4 920	-2 460	0	-5 000
Revisjonshonorar	5	-6 125	-5 719	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 530	-104 910	-105 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-1 054	-443	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-203 754	-216 326	-220 400	-250 400
Forsikringer		-109 659	-100 997	-106 026	-114 000
Kommunale avgifter	8	-634 897	-479 512	-519 707	-690 000
Kostnader sameie	15	-344 093	-410 615	-400 000	-410 000
Energi/fyring		-175 788	-78 826	-140 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-305 724	-275 000	-306 600	-306 600
Andre driftskostnader	9	-277 575	-265 707	-268 000	-295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 399 319	-2 160 714	-2 306 733	-2 564 000
DRIFTSRESULTAT		100 737	308 553	225 267	34 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 151	5 507	0	0
Finanskostnader	11	-347	-19	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 804	5 488	0	0
ÅRSRESULTAT		102 542	314 040	225 267	34 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		102 542	314 040		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	158 429	91 397
Andre varige driftsmidler	12	17 220	22 140
SUM ANLEGGSMIDLER		175 649	113 537
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 343	4 697
Kundefordringer		37 021	210
Forskuddsbetalte kostnader		165 594	170 198
Andre kortsiktige fordringer		0	3 000
Energiavregning	13	8 484	3 535
Driftskonto OBOS-banken		728 720	689 916
Sparekonto OBOS-banken		911 157	909 186
SUM OMLØPSMIDLER		1 857 318	1 780 742
SUM EIENDELER		2 032 967	1 894 279
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 919 846	1 817 304
SUM EGENKAPITAL		1 919 846	1 817 304
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 805	40 144
Leverandørgjeld		70 106	29 119
Annen kortsiktig gjeld	14	210	7 712
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 121	76 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 032 967	1 894 279
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	749 844	693 579



Oslo, 21.03.2022
Styret i Pærehagen Sameie

Julianne Aga /s/

Ida Sophie Kaasa /s/

Ine Egeberg Kollshaugen /s/

Khadija Ichoutene /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 716 660
Felleskostnader lik	338 136
TV/bredbånd	305 724
Garasje	72 000
Felleskostnader Brøk	63 504
Felleskostnader Lik	4 632
Avregning elbil	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 500 056

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 117, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 054

SUM KONSULENTHONORAR -1 054

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -9 150

Drift/vedlikehold heisanlegg -40 102

Drift/vedlikehold brannsikring -99 566

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -54 935

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -203 754

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -306 751

Renovasjonsavgift -328 146

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -634 897

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -25 436

Vaktmestertjenester -70 306

Renhold ved firmaer -130 195

Andre fremmede tjenester -30 357

Trykksaker -774

Møter, kurs, oppdateringer mv. -1 000

Andre kostnader tillitsvalgte -5 117

Andre kontorkostnader -9 599

Porto -1 399

Bank- og kortgebyr -3 392

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -277 575

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 971
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	180
SUM FINANSINTEKTER	2 151

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-347
SUM FINANSKOSTNADER	-347

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****Styretavle**

Styretavle	24 600	
Avskrevet tidligere	-2 460	
Avskrevet i år	-4 920	
		17 220
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		17 220

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-4 920**

Avskrives lineært over 5 år.

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-506 496
SUM INNTEKTER	-506 496

KOSTNADER

Overført Lørenveien Garasjesameie	514 980
SUM KOSTNADER	514 980

SUM ENERGIAVREGNING**8 484**

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: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-210
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-210

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sameiet eier 4531/18904 deler i Lørenveien Garasjesameie og 4531/37638 deler i Gartnerkvartalet Utomhusssameie. Selskapenes andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameier

Andel egenkapital som er innarbeidet er fra Lørenveien Garasjesameiets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Sameiet hefter solidarisk for Lørenveien Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhusssameie sin gjeld

NOTE: 16**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

Andel bolig	1 838 986
Andel næring	80 860
SUM EGENKAPITAL	1 919 846

Annen informasjon om sameiet



Styrets arbeid

Styret har i 2021 hatt 9 styremøter, og kontakt med hverandre på messenger utenom dette. Dette har sørget for god kontroll og kontinuitet på alle saker som styret jobber med for sameiet.

Styret har behandlet en rekke større og mindre saker som har blitt meldt inn fra beboere, i tillegg til de saker som styret har tatt initiativ til selv som anses som verdiknende eller betryggende for sameiet.

Økning av felleskostnader for å justere i henhold til økte strømpriser og en kvartalsvis avlesning av strøm, utvendig vask av vinduer/balkonger, installasjon av OBOS-nøkkel ned mot garasjeanlegg, vedlikehold av ringetablå ved hovedinngangene, samt oppfølging av riktige skilt på postkassene.

Vår HMS-ansvarlig følger opp HMS-rutiner jevnlig og sørger for trygghet for beboerne.

I tillegg til dette er det viktig å nevne at vi tar klager fra beboere seriøst, og iverksetter tiltak der det er behov.

Første dugnad skulle vært i 2019, men på grunn av covid-19 har det blitt avlyst flere år på rad. Planen er at første dugnad blir i 2022.

Styret

Styret har e-post paerehagen@styerommet.no.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har fra 1. juli 2022 en avtale med Akto Eiendom om renhold av fellesarealene.

Parkering

Pærehagen parkeringsplasser befinner seg i felles garasjeeiendom på gnr 124 bnr 280. Garasjeeiendommen deles med Solbærehagen Borettslag, Morellhagen Sameie og Plommehagen Borettslag. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet. Oversikt over hvem som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene.

**Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til paerehagen@styrerrommet.no. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer som K-nummer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 12.05.22

Selskapsnummer: 704 **Selskapsnavn:** Pærehagen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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