



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 892 023 352  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PÆREHAGEN 2  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Inger-Lise Haagensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 30.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		958 068	949 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>958 068</b>	<b>949 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 395	125 396
Annen driftskostnad		904 230	979 178
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 029 626</b>	<b>1 104 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 558</b>	<b>-154 606</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		353	5 128
Annen finansinntekt		9 591	8 873
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 944</b>	<b>14 001</b>
Annen finanskostnad		155	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>155</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 789</b>	<b>14 001</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-61 769</b>	<b>-140 604</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-61 769</b>	<b>-140 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-61 769</b>	<b>-140 604</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-61 769</b>	<b>-140 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-61 769	-140 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-61 769</b>	<b>-140 604</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 430
Andre fordringer		333 081	292 697
Sum fordringer		333 081	301 127
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		670 726	713 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		670 726	713 271
Sum omløpsmidler		1 003 807	1 014 397
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 003 807</b>	<b>1 014 397</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		857 826	919 595
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>857 826</b>	<b>919 595</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>857 826</b>	<b>919 595</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		116 490	78 182
Annen kortsiktig gjeld		29 491	16 620
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>145 981</b>	<b>94 802</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>145 981</b>	<b>94 802</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 003 807</b>	<b>1 014 397</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 538301

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 892 023 352  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PÆRHAGEN 2  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Inger-Lise Haagensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 892 023 352  
SAMEIET PÆREHAGEN 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		958 068	949 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>958 068</b>	<b>949 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 395	125 396
Annen driftskostnad		904 230	979 178
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 029 626</b>	<b>1 104 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 558</b>	<b>-154 606</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		353	5 128
Annen finansinntekt		9 591	8 873
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 944</b>	<b>14 001</b>
Annen finanskostnad		155	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>155</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 789</b>	<b>14 001</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-61 769</b>	<b>-140 604</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-61 769</b>	<b>-140 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-61 769</b>	<b>-140 604</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-61 769</b>	<b>-140 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-61 769	-140 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-61 769</b>	<b>-140 604</b>



Organisasjonsnr: 892 023 352  
SAMEIET PÆREHAGEN 2

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 8 430  
Andre fordringer 333 081 292 697  
Sum fordringer 333 081 301 127

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 670 726 713 271  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 670 726 713 271

Sum omløpsmidler 1 003 807 1 014 397

SUM EIENDELER 1 003 807 1 014 397

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 857 826 919 595  
Sum opptjent egenkapital 857 826 919 595



Sum egenkapital	857 826	919 595
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	116 490	78 182
Annen kortsiktig gjeld	29 491	16 620
Sum kortsiktig gjeld	145 981	94 802
Sum gjeld	145 981	94 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 003 807	1 014 397



Organisasjonsnr: 892 023 352  
SAMEIET PÆREHAGEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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





## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

---

Årsmøte i Sameiet Pærehagen 2 avholdes 6 juni. kl. 18.00 i klubbhuset til Kløfta Rotaryklubb, Ilevengen 6, Kløfta.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022**

Styret foreslår overføring av årets negative resultat kr. 61 769 mot konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE**

Styrehonorar, forslag om kr 90 000 eks. arbeidsgiveravgift.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av et styremedlem for 2 år
- B) Valg av valgkomité.

**Kløfta, 16.5.2023.  
Styret i Sameiet Pærehagen 2**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag, tale og stemmerett. Det er kun én stemme pr seksjon. Seksjonseiere har rett til å delta ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseierne bekrefter sin deltagelse ved signering på oppmøtelisten eller ved innlevering av fullmakt.



## ÅRSBERETNING FOR 2022

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte 2.6.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:	Valgt:
Leder :	Ole-Gustav Bjerke 2022-2024
Styremedlem :	Morten T. Kristiansen 2022-2024
Styremedlem :	Finn Winther 2021-2023
Varamedlem :	Walther Georg Lunde 2022-2024
Varamedlem :	Unni Anderssen 2022-2024

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 50 boligseksjoner. Sameiets eiendom har Gårdsnr.29 Bruksnr.1009 i Ullensaker kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 892 023 352. Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Revisoren AS

#### Sameiets lån:

Sameiet har ingen lån.

#### Vaktmestertjeneste:

Gressklipping blir utført av styremedlem Winther.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsrapporten.

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannsløkningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

**Tv/Bredbånd:**

Sameiet har avtale med Telia, spørsmål rettes til [telia.no](https://www.telia.no).

**Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 78777668.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2022 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 9 591 for 2021.

**Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.**

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

**Årsoppgave – Ligningsverdi**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

**Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

**STYRETS ARBEID**

- Oppfølging av ordensregler/informasjon/skriv til beboere.
- Utføring og kontroll av vedlikehold.
- Oppfølging av budsjett og regnskap (fakturakontroll).
- Oppfølging av kontrakter med leverandører til sameiet.
- Styremøter, 4 styremøter i løpet av 2022 er avholdt.
- Holde orden i felles bod- søppel.
- HMS

Det er spesielt fokus med å stoppe planlagte underskudd og igjen snu dette slik at vi kan få bygget egenkapital. Det har vært lite økninger i fellesutgifter de siste årene, og vi må nok engang øke de fra 01.07.23 med 5 prosent for å ta igjen underdekning som har foregått en god stund. Det er ok å gå med underskudd et år ved for eksempel investering, men nå har vi hatt underskudd hvert eneste år over lengre tid. I tillegg vil det også tilkomme en ny økning 1.7.på 25 kroner pr seksjon pr måned for TV (moms har nå tilkommet).



Det er store kostnadsøkninger ellers i samfunnet også og det må påberegnes at andre kostnader vil øke de nærmeste årene. Kan heller ikke utelukke mer økninger i fremtiden, men det forsøkes selvsagt å unngå ved å gjennomgå eksisterende avtaler, men ser ikke ut som det er ikke mye å gå.

**Fremtidige investeringer** vil da være fellesanlegg for el-billadeanlegg som vi nok vil utføre snart, samt at kamerasystemet må påberegnes å byttes ut i løpet av få år. Ellers er vedlikehold gjort jevnlig over mange år, men noe maling må nok kunne påberegnes i år og eller neste år.

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2022 var totalt kr 958 068. Dette er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret. Kostnadene i 2022 var totalt kr 1 029 626. Dette er kr.32 574 mindre enn budsjettet.

Resultatet av driften året 2022 gir et negativt årsresultat på kr 61 769.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Sameiet har pr.31.12.22 en egenkapital på kr. 857 826.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnaden og parkering med 5% 1.1, og felleskostnaden med 5% 1.7. innbetaling til Tv/bredbånd er oppjustert til faktisk pris med kr.80,- pr. mnd 1.1, og øker 1.7.med kr.25.- pr. mnd. pga endringer i mva.

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 5 100.

### Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker.

Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene.

Styret har budsjettet med uendrede kostnader i 2023.

### Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 6,8%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

### Kommunale avgifter i Ullensaker kommune:

Ullensaker kommune fakturerer kommunale avgifter direkte til den enkelte seksjonseier.



**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI).

**Kløfta, 16.5.2023. Styret i Sameiet Pærehagen 2**

**Ole-Gustav Bjerke/s/  
Styreleder**

**Morten T. Kristiansen/s/  
Styremedlem**

**Finn Winther/s/  
Styremedlem**



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i  
Sameiet Pærehagen 2

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Pærehagen 2 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 61.769. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. 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.



## Revisoren AS

---

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 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. Betryggende 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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 22. mai 2023  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Pærehagen 2**

**2022**

---

Sameiet Pærehagen 2 Org.nr. 892023352

---



---

## Sameiet Pærehagen 2

---

### Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		696 048	696 100	696 048
Parkering og garasje		82 620	82 600	82 620
Kabeltv/bredbånd		179 400	179 300	171 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>958 068</b>	<b>958 000</b>	<b>949 968</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	2	125 395	124 400	125 396
Driftskostnader	3	487 039	434 300	429 696
Vedlikeholdskostnader	4	176 534	256 000	299 344
Honorarer	5	109 761	105 500	102 900
Forsikringer	6	105 341	95 000	111 555
Andre kostnader	7	25 556	47 000	35 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 029 626</b>	<b>1 062 200</b>	<b>1 104 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 558</b>	<b>-104 200</b>	<b>-154 606</b>
Finansinntekter	8	9 944	5 600	14 001
Finanskostnader		155	0	0
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>9 789</b>	<b>5 600</b>	<b>14 001</b>
<b>Resultat</b>		<b>-61 769</b>	<b>-98 600</b>	<b>-140 604</b>

---

---



## Sameiet Pærehagen 2

### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		0	8 430
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	333 081	292 697
Bank	10	670 726	713 271
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 003 807</b>	<b>1 014 397</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 003 807</b>	<b>1 014 397</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		857 826	919 595
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>857 826</b>	<b>919 595</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		116 490	78 182
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 389	16 620
Annen kortsiktig gjeld	12	13 102	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>145 981</b>	<b>94 802</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 003 807</b>	<b>1 014 397</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 003 807	1 014 397
Kortsiktig gjeld		145 981	94 802
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>857 826</b>	<b>919 595</b>

Kløfta , 16.05.2023

I styret for Sameiet Pærehagen 2

Ole-Gustav Sagmoen Bjerke/s/  
Styrets leder

Finn Winther/s/  
Styremedlem

Morten Thorbjørn Kristiansen/s/  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP. Et styremedlem mottar lønn for gressklipping.

#### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

#### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	15 495
Lønn	29 900
Styrehonorar	80 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>125 395</b>

### Note 3 Driftskostnader

Arbeidsklær og verneutstyr	3 614
Matteleie	22 835
Renhold	159 626
Snøbrøyting	55 125
Strøm/nettleie	54 320
Tv, bredbånd	191 520
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>487 039</b>

**Note 4 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold brannvernanlegg	13 580
Vedlikehold bygninger	9 163
Vedlikehold elektrisk anlegg	1 288
Vedlikehold garasjeanlegg	84 351
Vedlikehold heis	48 961
Vedlikehold uteanlegg	2 894
Vedlikehold VVS	16 298
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>176 534</b>

**Note 5 Andre honorar**

Forretningsførsel	79 999
Revisjonshonorar	11 000
Adm. honorar	18 762
<b>Sum andre honorar</b>	<b>109 761</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Revisoren AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

**Note 6 Forsikring**

Forsikringsskadeoppgjør	10 000
Forsikringspremie	95 341
<b>Sum forsikring</b>	<b>105 341</b>

**Note 7 Andre kostnader**

Bankgebyr	3 720
Datakostnader	15 664
Porto/kopi/arkiv	2 050
Telefon	2 822
Årsmøte	1 300
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>25 556</b>

**Note 8 Finansinntekter**

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	9 591
Annen renteinntekt	353
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>9 944</b>

**Note 9 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader**

Gjensidige jan-sept. 2023	75 559
TV / Bredbånd 2023	218 802
Heisservice 2023	38 720
<b>Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader</b>	<b>333 081</b>

**Note 10 Bankinnskudd**

Driftskonto Boligbanken	670 726
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>670 726</b>

**Note 11 Egenkapital**

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	919 595	-61 769	857 826
<b>Sum egenkapital</b>	<b>919 595</b>	<b>-61 769</b>	<b>857 826</b>

**Note 12 Annen kortsiktig gjeld**

Strøm desember avsatt	13 102
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>13 102</b>



## Sameiet Pærehagen 2

### Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	749 200	696 048	696 100	696 048
Parkering og garasje	86 900	82 620	82 600	82 620
Kabel-TV, bredbånd	234 900	179 400	179 300	171 300
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 071 000</b>	<b>958 068</b>	<b>958 000</b>	<b>949 968</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	124 400	125 395	124 400	125 396
Driftskostnader	508 500	487 039	434 300	429 696
Vedlikeholdskostnader	191 000	176 534	256 000	299 344
Honorarer	109 100	109 761	105 500	102 900
Forsikringer	102 000	105 341	95 000	111 555
Andre kostnader	37 000	25 556	47 000	35 683
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 072 000</b>	<b>1 029 626</b>	<b>1 062 200</b>	<b>1 104 574</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1 000</b>	<b>-71 558</b>	<b>-104 200</b>	<b>-154 606</b>
Finansinntekter	6 100	9 944	5 600	14 001
Finanskostnader	0	155	0	0
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>6 100</b>	<b>9 789</b>	<b>5 600</b>	<b>14 001</b>
<b>Resultat</b>	<b>5 100</b>	<b>-61 769</b>	<b>-98 600</b>	<b>-140 604</b>



## Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører:

Benytt e-post: [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.

## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI (SEBRA Forvaltning AS) er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2023 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.