



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 023 352
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PÆREHAGEN 2
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

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, 06.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		949 968	947 868
Sum inntekter		949 968	947 868
Kostnader			
Lønnskostnad		125 396	125 396
Annen driftskostnad		979 178	933 910
Sum kostnader		1 104 574	1 059 306
Driftsresultat		-154 606	-111 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 128	2 709
Annen finansinntekt		8 873	9 654
Sum finansinntekter		14 001	12 363
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 001	12 363
Ordinært resultat før skattekostnad		-140 604	-99 075
Ordinært resultat etter skattekostnad		-140 604	-99 075
Årsresultat		-140 604	-99 075
Totalresultat		-140 604	-99 075
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-140 604	-101 510
Sum overføringer og disponeringer		-140 604	-101 510



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	4 994
Andre fordringer		292 697	272 939
Sum fordringer		301 127	277 933
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		713 271	905 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		713 271	905 175
Sum omløpsmidler		1 014 397	1 183 108
SUM EIENDELER		1 014 397	1 183 108

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		919 595	1 060 199
Sum opptjent egenkapital		919 595	1 060 199
Sum egenkapital		919 595	1 060 199
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		78 182	101 503
Annen kortsiktig gjeld		16 620	21 405
Sum kortsiktig gjeld		94 802	122 908
Sum gjeld		94 802	122 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 014 397	1 183 108



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625300

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 892 023 352
SAMEIET PÆREHAGEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		949 968	947 868
Sum inntekter		949 968	947 868
Kostnader			
Lønnskostnad		125 396	125 396
Annen driftskostnad		979 178	933 910
Sum kostnader		1 104 574	1 059 306
Driftsresultat		-154 606	-111 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 128	2 709
Annen finansinntekt		8 873	9 654
Sum finansinntekter		14 001	12 363
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 001	12 363
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-140 604	-99 075
Årsresultat		-140 604	-99 075
Totalresultat		-140 604	-99 075
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-140 604	-101 510
Sum overføringer og disponeringer		-140 604	-101 510



Organisasjonsnr: 892 023 352
SAMEIET PÆREHAGEN 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	4 994
Andre fordringer		292 697	272 939
Sum fordringer		301 127	277 933
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		713 271	905 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		713 271	905 175
Sum omløpsmidler		1 014 397	1 183 108
SUM EIENDELER		1 014 397	1 183 108
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		919 595	1 060 199
Sum opptjent egenkapital		919 595	1 060 199



Sum egenkapital	919 595	1 060 199
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	78 182	101 503
Annen kortsiktig gjeld	16 620	21 405
Sum kortsiktig gjeld	94 802	122 908
Sum gjeld	94 802	122 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 014 397	1 183 108



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

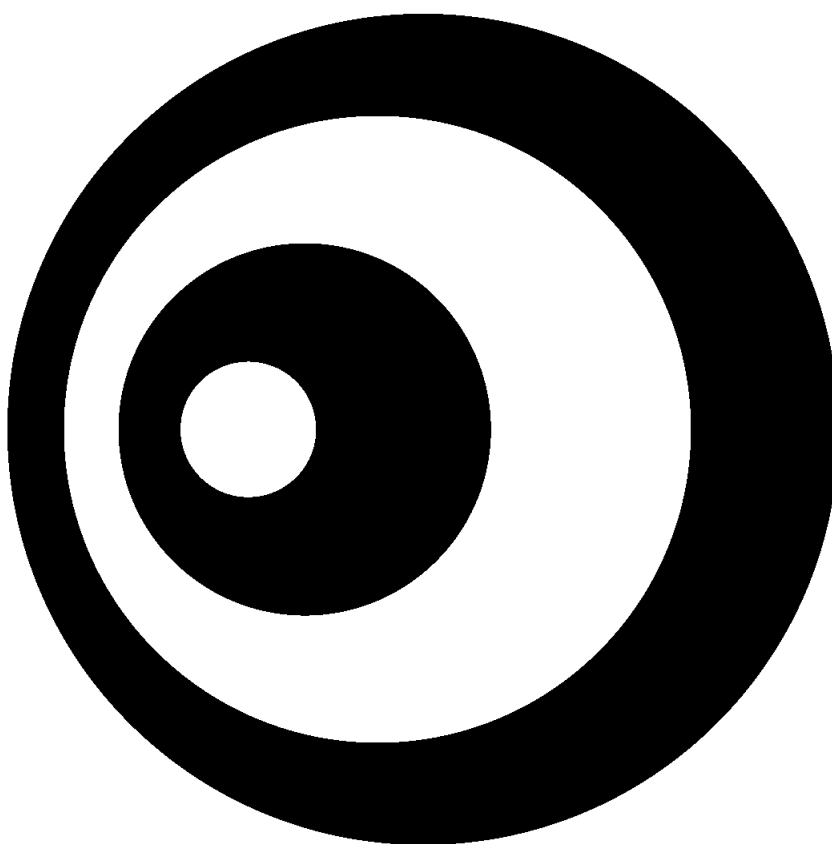
Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Sameiet Pærehagen 2

Årsberetning/Regnskap



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: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: 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.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2022 i Sameiet Pærehagen 2, kan delta ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Årsmøte i Sameiet Pærehagen 2 avholdes 2 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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets negative resultat kr. 140 604 mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE

Styrehonorar, forslag om kr 80 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. FORSLAG

- A) Klargjøre tilgang for lading av Elbiler i fellesgarasjen.
- B) Fortsette med parkeringsoblater på gjesteparkering.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av et styremedlem for 2 år
- C) Valg av to varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité.

**Kløfta, 15.5.2022.
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 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte 2.6.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:	Valgt:
Leder :	Anne Marit Arnesen 2021-2022
Styremedlem :	Thomas Hansen 2020-2022
Styremedlem :	Finn Winther 2021-2023
Varamedlem :	Walther Georg Lunde 2020-2022
Varamedlem :	Ole-Gustav Bjerke 2021-2022
Valgkomité :	Nina Bjerke og Martha Bjørnerud

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 brannslukningsapparat 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 2021 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 8 873 for 2020.

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 kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

1. Oppfølging av ordensregler.
2. Div. informasjon til beboere.
3. Utføring og kontroll av vedlikehold.
4. Holde orden i felles bod- søppel.
5. Fakturakontroll
6. Oppfølging av kontrakter med leverandører.
7. Styremøter
8. HMS



ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 949 968. Dette er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret. Kostnadene i 2021 var totalt kr 1 104 574. Dette er totalt i samsvar med budsjett.

Resultatet av driften året 2021 gir et negativt årsresultat på kr 140 604.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Sameiet har pr.31.12.21 en egenkapital på kr. 919 595.

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

BUDSJETT 2022

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

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning i innbetaling til Tv/bredbånd til 299 pr.mnd.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 98 600.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 budsjettert med økte kostnader i 2022.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. 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)/lønnsvest.

Kløfta, 15.5.2022. Styret i Sameiet Pærehagen 2

**Anne Marit Arnesen/s/
Styreleder**

**Thomas Hansen/s/
Styremedlem**

**Finn Winther/s/
Styremedlem**



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Pærehagen 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Pærehagen 2 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 140.604. Årsregnskapet 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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.



R e v i s o r e n A S

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 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>

Strømmen 16. mai 2022
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Sameiet Pærehagen 2

2021



Sameiet Pærehagen 2

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		696 048	696 100	696 048
Parkering og garasje		82 620	82 600	82 620
Kabel-TV, bredbånd		171 300	171 300	169 200
Sum inntekter		949 968	950 000	947 868
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	125 396	124 400	125 396
Driftskostnader	3	429 696	427 000	392 070
Vedlikeholdskostnader	4	299 344	336 000	306 949
Honorarer	5	102 900	99 200	96 434
Forsikringer	6	111 555	82 000	88 349
Andre kostnader	7	35 683	48 600	50 108
Sum kostnader		1 104 574	1 117 200	1 059 306
Driftsresultat		-154 606	-167 200	-111 438
Finansinntekter	8	14 001	5 600	11 145
Finanskostnader		0	0	1 218
Sum finansinnt.- og kostnader		14 001	5 600	9 927
Resultat		-140 604	-161 600	-101 510



Sameiet Pærehagen 2

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		8 430	4 994
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	292 697	272 939
Bank	10	713 271	905 175
Sum omløpsmidler		1 014 397	1 183 108
Sum eiendeler		1 014 397	1 183 108
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		919 595	1 060 199
Sum egenkapital	11	919 595	1 060 199
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		78 182	101 503
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 620	21 300
Annen kortsiktig gjeld		0	105
Sum kortsiktig gjeld		94 802	122 908
Sum gjeld og egenkapital		1 014 397	1 183 108
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 014 397	1 183 108
Kortsiktig gjeld		94 802	122 908
Sum Arbeidskapital		919 595	1 060 199

Kløfta , 15.05.2022
I styret for Sameiet Pærehagen 2

Anne Marit Amesen/s/
Styrets leder

Thomas Hansen/s/
Styremedlem

Finn Winther/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 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	15 496
Lønn	29 900
Styrehonorar	80 000
Sum lønnskostnader	125 396

Note 3 Driftskostnader

Matteleie	20 678
Nøkler og postkasseskilt	938
Renhold	115 923
Snøbrøyting	46 000
Strøm/nettleie	72 607
Tv, bredbånd	173 550
Sum driftskostnader	429 696

**Note 4 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold brannvernanlegg	13 248
Vedlikehold bygninger	106 772
Vedlikehold elektrisk anlegg	5 593
Vedlikehold garasjeanlegg	121 460
Vedlikehold heis	40 404
Vedlikehold uteanlegg	8 747
Vedlikehold ventilasjon	3 120
Sum vedlikeholdskostnader	299 344

Note 5 Honorarer

Andre honorar	13 656
Forretningsførsel	77 744
Revisjonshonorar	11 500
Sum honorarer	102 900

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

Note 6 Forsikring

Egenandel skader	30 000
Forsikringspremie	81 555
Sum forsikring	111 555

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	6 009
Datakostnader	15 664
Diverse kostnader	4 364
Porto/kopi/arkiv	2 186
Telefon	5 608
Årsmøte	1 853
Sum andre kostnader	35 683

Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	8 873
Annen renteinntekt	5 128
Sum finansinntekter	14 001

Note 9 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Gjensidige jan-sept. 2022	70 154
TV/Bredbånd 2022	179 520
Heisservice 2022	36 086
Apcoa parkering 1 kv. 2022	6 937
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	292 697



Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto 15030102662	713 271
Sum bankinnskudd	713 271

Note 11 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	1 060 199	-140 604	919 595
Sum egenkapital	1 060 199	-140 604	919 595



Sameiet Pærehagen 2

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	696 100	696 048	696 100	696 048
Parkering og garasje	82 600	82 620	82 600	82 620
Kabel-TV, bredbånd	179 300	171 300	171 300	169 200
Sum inntekter	958 000	949 968	950 000	947 868
Kostnader:				
Lønnskostnader	124 400	125 396	124 400	125 396
Driftskostnader	434 300	429 696	427 000	392 070
Vedlikeholdskostnader	256 000	299 344	336 000	306 949
Honorarer	105 500	102 900	99 200	96 434
Forsikringer	95 000	111 555	82 000	88 349
Andre kostnader	47 000	35 683	48 600	50 108
Sum kostnader	1 062 200	1 104 574	1 117 200	1 059 306
Driftsresultat	-104 200	-154 606	-167 200	-111 438
Finansinntekter	5 600	14 001	5 600	11 145
Finanskostnader	0	0	0	1 218
Sum finansinnt.- og kostnader	5 600	14 001	5 600	9 927
Resultat	-98 600	-140 604	-161 600	-101 510



5. FORSLAG

A) Klargjøre tilgang for lading av Elbiler i fellesgarasjen.

Tilrettelegging for elbil lading vil koste 150 000, videre må hver enkelt seksjonseier som ønsker ladestasjon på sin P-plass betale selv.

B) Fortsette med parkeringsoblater på gjesteparkering.

Apcoa Parkering har kontroll på våre p-plasser og koster 6.936,- pr. kvartal. Skal vi fortsette eller si opp avtalen. Sameiet har 3.mnd oppsigelse på avtalen.

Valgkomiteens innstilling til nye tillitsvalgte på årsmøtet 2022

Leder : Ole Kristian Bjerke 2 år.

Styremedlem : Morten Kristiansen 2 år.

Varamedlem : Unni Andersen 2 år.

Varamedlem : Walther G. Lunde 2 år.

Med vennlig hilsen Valgkomitèen Martha Bjørnerud



Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no