



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 612 508	2 500 056
Sum inntekter		2 612 508	2 500 056
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 920	4 920
Annen driftskostnad		2 380 132	2 166 199
Sum kostnader		2 613 252	2 399 319
Driftsresultat		-744	100 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 527	2 151
Sum finansinntekter		9 527	2 151
Annen finanskostnad		2 006	347
Sum finanskostnader		2 006	347
Netto finans		7 521	1 804
Ordinært resultat før skattekostnad		6 777	102 542
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 777	102 542
Årsresultat		6 777	102 542
Totalresultat		6 777	102 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 777	102 542
Sum overføringer og disponeringer		6 777	102 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		123 509	158 429
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 300	17 220
Sum varige driftsmidler		135 809	175 649
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		135 809	175 649
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		48 426	37 021
Andre fordringer		294 334	180 421
Sum fordringer		342 760	217 442
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 332	1 639 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 332	1 639 876
Sum omløpsmidler		1 883 092	1 857 318
SUM EIENDELER		2 018 902	2 032 967



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 926 623	1 919 846
Sum opptjent egenkapital		1 926 623	1 919 846
Sum egenkapital		1 926 623	1 919 846
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		19 204	70 106
Annen kortsiktig gjeld		73 075	43 015
Sum kortsiktig gjeld		92 279	113 121
Sum gjeld		92 279	113 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 018 902	2 032 967



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379212

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 117 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PÆREHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 921 117 671
PÆREHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 612 508	2 500 056
Sum inntekter		2 612 508	2 500 056
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 920	4 920
Annen driftskostnad		2 380 132	2 166 199
Sum kostnader		2 613 252	2 399 319
Driftsresultat		-744	100 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 527	2 151
Sum finansinntekter		9 527	2 151
Annen finanskostnad		2 006	347
Sum finanskostnader		2 006	347
Netto finans		7 521	1 804
Ordinært resultat før skattekostnad		6 777	102 542
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 777	102 542
Årsresultat		6 777	102 542
Totalresultat		6 777	102 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 777	102 542
Sum overføringer og disponeringer		6 777	102 542



Organisasjonsnr: 921 117 671
PÆREHAGEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

123 509	158 429
---------	---------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

12 300	17 220
--------	--------

Sum varige driftsmidler

135 809	175 649
---------	---------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

135 809	175 649
---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

48 426	37 021
--------	--------

Andre fordringer

294 334	180 421
---------	---------

Sum fordringer

342 760	217 442
---------	---------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 540 332	1 639 876
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 540 332	1 639 876
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

1 883 092	1 857 318
-----------	-----------

SUM EIENDELER

2 018 902	2 032 967
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0	0
---	---



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 926 623	1 919 846
Sum opptjent egenkapital	1 926 623	1 919 846
Sum egenkapital	1 926 623	1 919 846
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	19 204	70 106
Annen kortsiktig gjeld	73 075	43 015
Sum kortsiktig gjeld	92 279	113 121
Sum gjeld	92 279	113 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 018 902	2 032 967



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 2023

Pærehagen Sameie

25. april 2023

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:

25. april 2023 kl. 18:00, Løren Skole (Gamle gymsal), Økern Torgvei 4.

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. Vedtektsendring
8. 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

Claudia Stylo Czownicka 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 Nicolai 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til 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 kr 200 000

Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektsendring nr. 1)

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler

Forslagsstiller: Styret

Til 4-3 (1): I Lørenveien Garasjesameie er det valgt et fulldynamisk ladeanlegg med god infrastruktur, og med mulighet for ladekapasitet på 3,7 kW (kan oppgraderes til 22 kW mot tillegg). Med et fulldynamisk ladeanlegg, og ikke et statisk anlegg, kan alle som måtte ønske det få ladestasjon. Ettersom alle som måtte ønske det nå kan få montert ladestasjon, blir gjeldende første setning i vedtektsbestemmelsen overflødig og foreslås tatt ut og erstattet med ny (1):

«I garasjeanlegget er det et fulldynamisk ladeanlegg med god infrastruktur, og alle som måtte ønske det, kan få bestilt ladestasjon via garasjestyret.»

Til informasjon: Anlegget benytter seg av all effekt som er tilgjengelig i bygget til enhver tid. Noe som gjør at flest mulig kan få ladet elbilen på høyest mulig effekt. Når det gjelder nedtrapping av ladestrøm dersom det er mange biler tilkoblet, vil laderne med høyest effekt bli strupt først, slik at alle til slutt lader på 3,7 kW før en eventuelt videre nedtrapping. Lastbalanseringen blir ikke påvirket av at det er ladere med forskjellig effekt tilkoblet. Energistyringen som ligger i anlegget overvåker hele byggets totale tilgjengelige effekt, og fordeler denne mellom byggets normalforbruk til lys, varme, tekniske installasjoner og frigjør ledig kapasitet til ladestasjonene.

Til 4-3 (2): Historikk: I garasjeanlegget var det opprinnelig kun klargjort for at det kunne monteres ladestasjon på 11 parkeringsplasser. For at alle som måtte ønske det skulle få ladestasjon, valgte utbygger (Lørenvengen Utvikling AS) å gå bort fra et statisk anlegg til et fulldynamisk ladeanlegg med god infrastruktur.

De som kjøpte «ladepunkt for e-bil eller ladbar hybridbil» i tilvalgsprosessen måtte inngå en kontrakt sameiet hvor det i punktet under driftskostnader sto: «Brukeren betaler kr 200,- pr måned til boligselskapet for driftskostnader knyttet til ladepunktet». Kun et fåtall av de som tok i bruk ladestasjonen etter innflyttingen i september 2018 sendte inn kontrakten.

Styret i Lørenveien Garasjesameie testet på forbruket på ladestasjonene som var i bruk, og avhengig av bruksmønster varierte dette mye. Kontraktsbeløpet dekket ikke strømkostnadene, og med basis i gjennomsnittlig strømpris på årsbasis ble



første avlesning foretatt 1. juni 2019, og neste fulgte ved årsskiftet. Avtalen med Borettslad, som fra 1. januar 2020 fakturerte brukerne direkte, forenklet avregnings- og innkrevingsprosessen samt at prisen pr kWh kunne reguleres i takt med svingningene i strømprisene. Forslaget til endring fremgår i kursiv.

Bakgrunnen for forslaget: For å forenkle avregnings- og innkrevingsprosessen har styret inngått en avtale med Borettslad, som fra 1. januar 2020 vil fakturere brukerne direkte. De vil bli fakturert månedlig så fremt forbruket overstiger 50 kr. Hvis ikke vil forbruk bli samlet opp til neste måned. I tillegg kommer et administrasjonsgebyr pr faktura på 29 kr inklusive merverdiavgift.

Det foreslås derfor ny (2):

"De som disponerer parkeringsplass med ladestasjon blir fakturert av Lørenveien Garasjesameie for eget strømforbruk. Inntil garasjesameiet har fått melding om ny eier i forbindelse med salg av leiligheter med parkeringsplass, vil registrert eier bli fakturert for strømforbruket. Leies garasjeplassen ut, vil eier og ikke leietaker bli fakturert.

Lørenveien Garasjesameie har overlatt administrasjonen av sine fakturaer til ekstern driftsoperatør (IV-adviser)."

Vedtektsendring nr. 2):

4-5 Bod

Forslagsstiller: styret

Etter vårens utfordringer med innbrudd og evt. forsøk på innbrudd i sameiet, anses det hensiktsmessig å innføre en plikt for beboerne om å sørge for at bodene til enhver tid er låst slik at ikke uvedkommende får adgang til omliggende boder. Det foreslås derfor å legge til en setning i vedtektsbestemmelsen om at boddørene til enhver tid skal være låst (forslaget til endring fremgår i kursiv):

«4-5 Bod Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for seksjonene. *Eier må til sørge for at boden til enhver tid er låst.*

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.»



Vedtektsendring nr. 3):

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Forslagsstiller: styret

Bakgrunn for forslaget: Styret har hatt utfordringer med at seksjonseiere av ulike grunner påfører kostnader i forbindelse med unødig uttrykning. Det foreslås derfor å innføre en ny vedtektsbestemmelse som sier at seksjonseier som påfører sameiet kostnader for unødig uttrykning blir viderefakturert for dette:

Ny "(13)":

«Seksjonseier som påfører sameiet kostnader for unødig uttrykning, blir viderefakturert for dette.»

AV HMS-hensyn, ser styret i tillegg behov for å gjøre det tydelig også i vedtektene at det ikke er tillatt å fjerne eller ta av deler av røykvarslerne som er koblet til det sentrale brannvarslingssystemet. Det foreslås derfor en ny bestemmelse om dette:

Ny "(14)":

«Det er ikke tillatt å fjerne eller ta av deler av røykvarslerne som er koblet til det sentrale brannvarslingssystemet.»

Styrets innstilling

Til nr. 1 nr. 2 og nr. 3, Forslag til vedtak/styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget til vedtektsendringen vedtas.

Merknad til endringen i vedtektenes § 4-3: Vedtas under forutsetning at disse er i samsvar med vedtektene for Lørenveien Garasjesameie.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene § 4-3, 4-5 og 5-1 til Pærehagen Sameie vedtas.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Claudia Stylo Czownicka

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Khadija Ichoutene

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Ida Sophie Kaasa	Lørenveien 62 A
Styremedlem	Arnstein Thaule	Lørenveien 62 A
Varamedlem	Terje Wangen	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.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

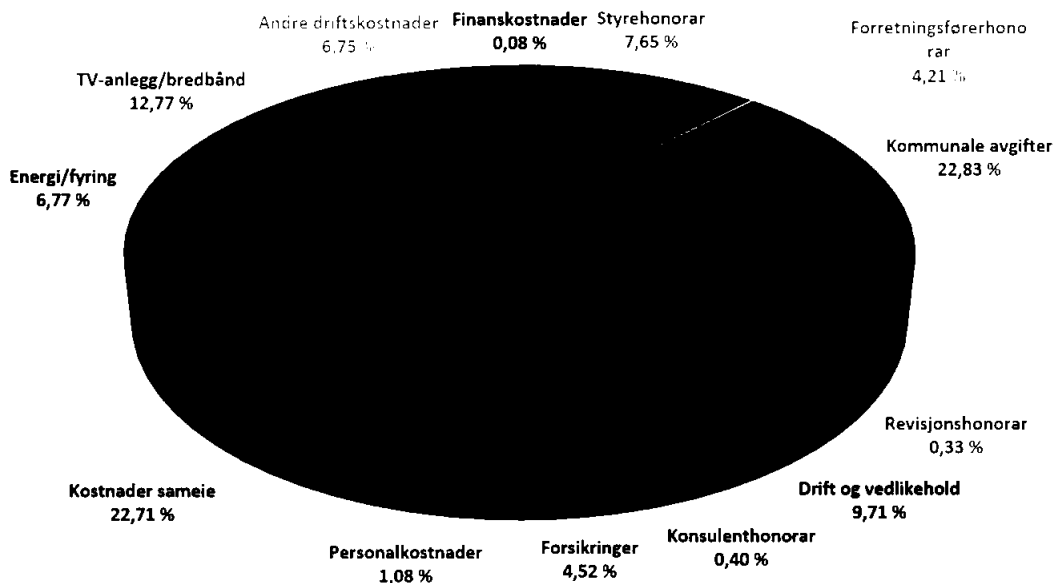
Det er ingen vesentlige avvik å kommentere.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 790 813.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 med 4,2% i 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 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 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 inneholder 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



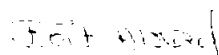
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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, 7. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 612 298	2 500 056	2 598 000	2 767 000
Andre inntekter	3	210	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 612 508	2 500 056	2 598 000	2 767 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-4 920	-4 920	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-6 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 220	-107 530	-105 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-10 583	-1 054	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-253 944	-203 754	-250 400	-275 000
Forsikringer		-118 128	-109 659	-114 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-597 019	-634 897	-690 000	-684 000
Kostnader sameie	15	-593 898	-344 093	-410 000	-650 000
Energi/fyring		-177 085	-175 788	-130 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-334 036	-305 724	-306 600	-352 000
Andre driftskostnader	10	-176 594	-277 575	-295 000	-68 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 613 252	-2 399 319	-2 564 000	-2 713 000
DRIFTSRESULTAT		-744	100 737	34 000	54 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 527	2 151	0	0
Finanskostnader	12	-2 006	-347	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 521	1 804	0	0
ÅRSRESULTAT		6 777	102 542	34 000	54 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 777	102 542		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	123 509	158 429
Andre varige driftsmidler	13	12 300	17 220
SUM ANLEGGSMIDLER		135 809	175 649
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		475	6 343
Kundefordringer		48 426	37 021
Forskuddsbetalte kostnader		186 039	165 594
Energiavregning	14	107 819	8 484
Driftskonto OBOS-banken		621 546	728 720
Sparekonto OBOS-banken		918 786	911 157
SUM OMLØPSMIDLER		1 883 092	1 857 318
SUM EIENDELER		2 018 902	2 032 967
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 926 623	1 919 846
SUM EGENKAPITAL		1 926 623	1 919 846
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 075	42 805
Leverandørgjeld		19 204	70 106
Annen kortsiktig gjeld		0	210
SUM KORTSIKTIG GJELD		92 279	113 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 018 902	2 032 967
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	1 609 768	749 844



Oslo, 02.03.2023
Styret i Pærehagen Sameie

Claudia Stylo Czownicka /s/ Marius Damberg Haldorsen /s/ Ida Sophie Kaasa /s/

Arnstein Thaule /s/ Khadija Ichoutene /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 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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 795 321
Felleskostnader lik	353 393
TV/bredbånd	320 324
Garasje	72 000
Felleskostnader Brøk	66 419
Felleskostnader Lik	4 841
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 612 298

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyrer	-210
SUM ANDRE INNETEKTER	-210

NOTE: 4

**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -10 583

SUM KONSULENTHONORAR -10 583

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -14 186

Drift/vedlikehold heisanlegg -68 718

Drift/vedlikehold brannsikring -107 081

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -63 958

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -253 944

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -326 617

Renovasjonsavgift -270 402

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -597 019

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 836
Lyspærer og sikringer	-7 000
Vaktmestertjenester	-31 694
Renhold ved firmaer	-67 146
Andre fremmede tjenester	-28 578
Trykksaker	-1 634
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 573
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 236
Andre kontorkostnader	-513
Bank- og kortgebyr	-3 385
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 594

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 629
Renter bank	1 145
Andre renteinntekter	753
SUM FINANSINNETEKTER	9 527

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-2 006
SUM FINANSKOSTNADER	-2 006

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Styretavle**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-4 920**

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 027 839
SUM INNETEKTER	-1 027 839

KOSTNADER

Overført Lørenveien Garasjesameie	1 027 839
SUM KOSTNADER	1 027 839

Uoppgjorte avregninger utfakturert i januar 2023 107 819

SUM ENERGIAVREGNING 107 819

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: 15**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".

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.

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

Andel bolig	1 928 927
Andel næring	-2 304
SUM EGENKAPITAL	1 926 623



Annen informasjon om sameiet

Styret har i 2022 gjennomført 11 styremøter som inkluderer budsjettmøte, regnskapsmøte og konstituerende møte. Styret har i tillegg hatt løpende kontakt på messenger og på telefon. 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. Disse har blant annet omfattet forsikringssaker, reklamasjoner, klager, problemer med varmtvann og vanntrykk, innbrudd og tyverier, søppelhåndtering, fakturahenvendelser, samt en del andre spørsmål/henvendelser. Vi kan for øvrig informere om at vi tar klager og andre viktige henvendelser fra beboere seriøst, og iverksetter tiltak der det er behov.

Styret har i tillegg tatt initiativ til en rekke saker selv som anses som verdiknøkkende eller betryggende for sameiet. Disse inkluderer blant annet grundige vurderinger av Techem-avregninger, innmelding av reklamasjonssaker i fellesområder, utbedring av skade på mur, utbedring av hærverk, forslag til tiltak for å hindre innbrudd/tyverier, utvendig vask av vinduer og balkonger, utskifting av plantevegg, opprydning i postkasseskilt, vedlikehold av ringetablå ved hovedinngangene, økning av felleskostnader for å justere i henhold til økte priser fra leverandører, justering av a-konto beløp, oppfølging av gulvvask, vedlikehold av heis, informasjonsformidling, vurdering av pristilbud på ulike tjenester, mv. Vår HMS-ansvarlig følger opp HMS-rutiner jevnlig og sørger for trygghet for beboerne. Styret planlegger også for en dugnad i mai 2023.

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.

**704 - PÆREHAGEN SAMEIE****RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022**

Teikn	N/ED704	BO0704	Sum
DRIFTSINNETEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	71 260	2 541 038	2 612 298
ANDRE INNETEKTER	0	210	210
SUM DRIFTSINNETEKTER	71 260	2 541 248	2 612 508
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-381	-27 819	-28 200
STYREHONORAR	-2 703	-197 297	-200 000
AVSKRIVNINGER	0	-4 920	-4 920
REVISJONSHONORAR	-373	-8 252	-8 625
FORR.FØRERHONORAR	-1 488	-108 732	-110 220
KONSULENTHONORAR	-271	-10 312	-10 583
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 047	-244 897	-253 944
FORSIKRINGER	-5 115	-113 013	-118 128
KOMMUNALE AVGIFTER	-95 987	-501 032	-597 019
KOSTNADER SAMEIE	-25 714	-568 184	-593 898
ENERGI / FYRING	-7 714	-169 371	-177 085
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-334 036	-334 036
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-5 958	-170 636	-176 594
SUM DRIFTSKOSTNADER	-154 751	-2 458 501	-2 613 252
DRIFTSRESULTAT:	-83 491	82 747	-744
FINANSINNETEKT/KOSTNAD			
FINANSINNETEKTER	413	9 114	9 527
FINANSKOSTNADER	-86	-1 920	-2 006
RES. FINANSINNETEKT/KOSTN.	327	7 194	7 521
RESULTAT	-83 164	89 941	6 777



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

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.