



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 298 740
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 1
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Røsten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 403 528	1 903 886
Sum inntekter		2 403 528	1 903 886
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-102 690	-111 156
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	-1 744 861	-2 307 163
Sum kostnader		-1 847 552	-2 418 319
Driftsresultat		555 976	-514 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		26 506	15 971
Sum finanskostnader		-418	0
Netto finans		26 088	15 971
Ordinært resultat før skattekostnad		582 064	-498 462
Ordinært resultat etter skattekostnad		582 064	-498 462
Årsresultat	9,12	582 064	-498 462
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		582 064	-498 462
Sum overføringer og disponeringer		582 064	-498 462



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	179 826	374 710
Andre fordringer	10	948 614	1 176 439
Sum fordringer		1 128 440	1 551 149
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	1 450 882	923 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 579 321	2 475 009
Sum omløpsmidler		2 579 322	2 475 010
SUM EIENDELER		2 579 321	2 475 009
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 364 397	782 333
Sum opptjent egenkapital		1 364 397	782 333
Sum egenkapital		1 364 397	782 333
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		356 775	400 512
Annen kortsiktig gjeld		858 149	1 292 164
Sum kortsiktig gjeld		1 214 925	1 692 676
Sum gjeld		1 214 925	1 692 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 579 321	2 475 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421920

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 298 740
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 1
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Røsten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 927 298 740
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 403 528	1 903 886
Sum inntekter		2 403 528	1 903 886
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-102 690	-111 156
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-1 744 861	-2 307 163
Sum kostnader		-1 847 552	-2 418 319
Driftsresultat		555 976	-514 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		26 506	15 971
Sum finanskostnader		-418	0
Netto finans		26 088	15 971
Ordinært resultat før skattekostnad		582 064	-498 462
Ordinært resultat etter skattekostnad		582 064	-498 462
Årsresultat	9,12	582 064	-498 462
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		582 064	-498 462
Sum overføringer og disponeringer		582 064	-498 462



Organisasjonsnr: 927 298 740
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	179 826	374 710
Andre fordringer	10	948 614	1 176 439
Sum fordringer		1 128 440	1 551 149
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	1 450 882	923 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 579 321	2 475 009
Sum omløpsmidler		2 579 322	2 475 010
SUM EIENDELER		2 579 321	2 475 009
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 364 397	782 333
Sum opptjent egenkapital		1 364 397	782 333
Sum egenkapital		1 364 397	782 333
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		356 775	400 512
Annen kortsiktig gjeld		858 149	1 292 164
Sum kortsiktig gjeld		1 214 925	1 692 676
Sum gjeld		1 214 925	1 692 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 579 321	2 475 009



Organisasjonsnr: 927 298 740
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 750 128	1 520 976	1 750 000	1 750 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		458 400	381 600	458 200	483 588
Andre driftsinntekter	1	195 000	1 310	0	0
Sum driftsinntekter		2 403 528	1 903 886	2 208 200	2 233 588
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-12 690	-21 156	-20 110	-12 690
Styrehonorar	3	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-157 398	-152 758	-158 260	-163 000
Honorar administrative tjenester		-3 445	0	-3 400	-3 600
Eksterne honorar	4	-52 985	-25 250	-12 300	-12 500
Drifts- og serviceavtaler	5	-259 342	-708 147	-325 000	-194 800
Vaktmestertjenester		-144 183	0	-172 999	-212 000
Renholdstjenester		-118 861	0	-128 000	-143 500
Løpende vedlikehold	6	-116 109	-162 154	-150 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	7	-227 110	-176 948	-125 000	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-493 541	-416 050	-458 200	-483 588
Forsikring		-236 898	-223 812	-246 200	-170 700
Energi, felles		142 215	-428 181	-261 500	-100 000
Andre driftsutgifter	8	-77 204	-13 863	-34 650	-49 000
Sum driftskostnader		-1 847 552	-2 418 319	-2 185 619	-1 985 378
DRIFTSRESULTAT		555 976	-514 433	22 581	248 210
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		26 506	15 971	18 000	18 000
Finanskostnader		-418	0	0	0
Netto finansposter		26 088	15 971	18 000	18 000
Resultat før skattekostnad		582 064	-498 462	40 581	266 210
Ordinært resultat etter skatt		582 064	-498 462	40 581	266 210
ÅRSRESULTAT	9, 12	582 064	-498 462	40 581	266 210
Disponering av totalresultat:		582 064	-498 462	40 581	266 210
Overført til annen egenkapital		582 064	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-498 462	0	0

Org.nr: 927 298 740 - 1176



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	8 048	7 705
Forskutterte kostnader MBU	10	913 257	1 141 597
Periodiserte kostnader	10	171 778	367 005
Andre fordringer	10	0	6 334
Mellomregning Klare Finans	10	8 851	12 537
Opptjente renter	10	26 506	15 971
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 450 882	923 861
Sum omløpsmidler		2 579 321	2 475 009
SUM EIENDELER		2 579 321	2 475 009

Org.nr: 927 298 740 - 1176



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 364 397	782 333
Sum egenkapital		1 364 397	782 333
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		356 775	400 512
Forskudd kunder		18 457	20 053
Forskuttede inntekter MBU		683 530	1 032 046
Påløpte kostnader		156 162	240 065
Sum kortsiktig gjeld		1 214 925	1 692 676
Sum gjeld		1 214 925	1 692 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 579 321	2 475 009

Sted: _____, dato: _____

Svein Røsten
Leder

Per Oskar Olsen
Styremedlem

Robert Sneeggen
Styremedlem

Ove Bremseth
Styremedlem

Anne Kristine Brovold
Styremedlem

Org.nr: 927 298 740 - 1176



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Tilskudd	65 000	0
Kompensasjon/erstatning	100 000	0
Utleie av utstyr og areal	0	1 310
Viderefakturering	30 000	0
Sum andre inntekter	195 000	1 310

Viderefakturering gjelder refusjon fra Aneo ifb. billading.



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	12 690	13 736
Andre lønnskostnader	0	7 420
Sum personalkostnader	12 690	21 156

Samlet antall årsverk: 0

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	90 000	90 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 875	11 875
Fakturerte tjenester	41 110	13 375
Sum eksterne honorarer	52 985	25 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsultasjonstjenester, tilstandsrapport og eltakst.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vaktmester tjenester	0	67 573
Avtale om vintervedlikehold	0	45 730
Avtale om sommervedlikehold	0	24 375
Avtale om renholdstjenester	0	228 880
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	84 641
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	55 024	40 500
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	126 264	117 379
Avtale om skadedyrbekjempelse	9 202	6 450
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	7 250	3 750
Avtale om kontroll av el-anlegg	5 880	0
Avtale om adgangskontroll og dører	23 906	18 313
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	31 818	67 231
Sum drifts- og serviceavtaler	259 342	708 147

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmester tjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Noter 2023

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	73 388	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	6 009	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	7 350	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	8 405	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	18 558	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 652	0
Reparasjon og vedlikehold annet	748	0
Sum vedlikehold	116 109	162 154

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	227 110	176 948
Sum periodisk vedlikehold	227 110	176 948

Periodisk vedlikehold er i sin helhet knyttet til bytte av adgangskontrollsystem.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	56 369	0
Generalforsamling/årsmøte	1 675	1 900
Bankgebyrer	759	679
Andre gebyrer	18 357	5 254
Tilskudd bomiljø	0	6 031
Andre kostnader	45	-1
Sum andre driftsutgifter	77 204	13 863

Andre kostnader består av øredifferanser

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	782 333	1 280 795
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	582 064	-498 462
Årets endring i disponible midler	582 064	-498 462
Disponible midler i periodens slutt	1 364 397	782 333
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 364 397	782 333

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Org.nr: 927 298 740 - 1176



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Noter 2023

Note 11 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 450 882	923 861
Sum bankinnskudd	1 450 882	923 861



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Noter 2023

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	782 333	1 280 795
Annen egenkapital 01.01	782 333	1 280 795
Årets resultat	582 064	-498 462
Annen egenkapital 31.12	1 364 397	782 333
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 364 397	782 333

Org.nr: 927 298 740 - 1176



Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Nyhavna 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Nyhavna 1

Styreleder	Svein Røsten (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Anne Kristine Brovold (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Robert Sneeggen (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Ove Bremseth (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Per Oskar Olsen (sign.)	15.02.2024



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 750 128	1 520 976	1 750 000	1 750 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		458 400	381 600	458 200	483 588
Andre driftsinntekter	1	195 000	1 310	0	0
Sum driftsinntekter		2 403 528	1 903 886	2 208 200	2 233 588
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-12 690	-21 156	-20 110	-12 690
Styrehonorar	3	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-157 398	-152 758	-158 260	-163 000
Honorar administrative tjenester		-3 445	0	-3 400	-3 600
Eksterne honorar	4	-52 985	-25 250	-12 300	-12 500
Drifts- og serviceavtaler	5	-259 342	-708 147	-325 000	-194 800
Vaktmestertjenester		-144 183	0	-172 999	-212 000
Renholdstjenester		-118 861	0	-128 000	-143 500
Løpende vedlikehold	6	-116 109	-162 154	-150 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	7	-227 110	-176 948	-125 000	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-493 541	-416 050	-458 200	-483 588
Forsikring		-236 898	-223 812	-246 200	-170 700
Energi, felles		142 215	-428 181	-261 500	-100 000
Andre driftsutgifter	8	-77 204	-13 863	-34 650	-49 000
Sum driftskostnader		-1 847 552	-2 418 319	-2 185 619	-1 985 378
DRIFTSRESULTAT		555 976	-514 433	22 581	248 210
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		26 506	15 971	18 000	18 000
Finanskostnader		-418	0	0	0
Netto finansposter		26 088	15 971	18 000	18 000
Resultat før skattekostnad		582 064	-498 462	40 581	266 210
Ordinært resultat etter skatt		582 064	-498 462	40 581	266 210
ÅRSRESULTAT	9, 12	582 064	-498 462	40 581	266 210
Disponering av totalresultat:		582 064	-498 462	40 581	266 210
Overført til annen egenkapital		582 064	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-498 462	0	0

Org.nr: 927 298 740 - 1176



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	8 048	7 705
Forskutterte kostnader MBU	10	913 257	1 141 597
Periodiserte kostnader	10	171 778	367 005
Andre fordringer	10	0	6 334
Mellomregning Klare Finans	10	8 851	12 537
Opptjente renter	10	26 506	15 971
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 450 882	923 861
Sum omløpsmidler		2 579 321	2 475 009
SUM EIENDELER		2 579 321	2 475 009

Org.nr: 927 298 740 - 1176



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 364 397	782 333
Sum egenkapital		1 364 397	782 333
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		356 775	400 512
Forskudd kunder		18 457	20 053
Forskuttede inntekter MBU		683 530	1 032 046
Påløpte kostnader		156 162	240 065
Sum kortsiktig gjeld		1 214 925	1 692 676
Sum gjeld		1 214 925	1 692 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 579 321	2 475 009

Sted: _____, dato: _____

Svein Røsten
Leder

Per Oskar Olsen
Styremedlem

Robert Sneeggen
Styremedlem

Ove Bremseth
Styremedlem

Anne Kristine Brovold
Styremedlem

Org.nr: 927 298 740 - 1176



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Tilskudd	65 000	0
Kompensasjon/erstatning	100 000	0
Utleie av utstyr og areal	0	1 310
Viderefakturering	30 000	0
Sum andre inntekter	195 000	1 310

Viderefakturering gjelder refusjon fra Aneo ifb. billading.



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	12 690	13 736
Andre lønnskostnader	0	7 420
Sum personalkostnader	12 690	21 156

Samlet antall årsverk: 0

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	90 000	90 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 875	11 875
Fakturerte tjenester	41 110	13 375
Sum eksterne honorarer	52 985	25 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsultasjonstjenester, tilstandsrapport og eltakst.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vaktmester tjenester	0	67 573
Avtale om vintervedlikehold	0	45 730
Avtale om sommervedlikehold	0	24 375
Avtale om renholdstjenester	0	228 880
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	84 641
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	55 024	40 500
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	126 264	117 379
Avtale om skadedyrbekjempelse	9 202	6 450
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	7 250	3 750
Avtale om kontroll av el-anlegg	5 880	0
Avtale om adgangskontroll og dører	23 906	18 313
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	31 818	67 231
Sum drifts- og serviceavtaler	259 342	708 147

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmester tjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Org.nr: 927 298 740 - 1176



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Noter 2023

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	73 388	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	6 009	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	7 350	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	8 405	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	18 558	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 652	0
Reparasjon og vedlikehold annet	748	0
Sum vedlikehold	116 109	162 154

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	227 110	176 948
Sum periodisk vedlikehold	227 110	176 948

Periodisk vedlikehold er i sin helhet knyttet til bytte av adgangskontrollsystem.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	56 369	0
Generalforsamling/årsmøte	1 675	1 900
Bankgebyrer	759	679
Andre gebyrer	18 357	5 254
Tilskudd bomiljø	0	6 031
Andre kostnader	45	-1
Sum andre driftsutgifter	77 204	13 863

Andre kostnader består av øredifferanser

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	782 333	1 280 795
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	582 064	-498 462
Årets endring i disponible midler	582 064	-498 462
Disponible midler i periodens slutt	1 364 397	782 333
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 364 397	782 333

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Org.nr: 927 298 740 - 1176



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Noter 2023

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 450 882	923 861
Sum bankinnskudd	1 450 882	923 861



Sameiet Øvre Nyhavna 1 - Noter 2023

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	782 333	1 280 795
Annen egenkapital 01.01	782 333	1 280 795
Årets resultat	582 064	-498 462
Annen egenkapital 31.12	1 364 397	782 333
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 364 397	782 333

Org.nr: 927 298 740 - 1176



Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Nyhavna 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Nyhavna 1

Styreleder	Svein Røsten (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Anne Kristine Brovold (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Robert Sneeggen (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Ove Bremseth (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Per Oskar Olsen (sign.)	15.02.2024



ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Øvre Nyhavna 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Øvre Nyhavna 1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 582 064. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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

Tiller, 03.04.2024
Orkla Revisjon AS

Nina Christine Buås-Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/03/2024 12:13:54

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.