



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 483 938
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYHAVN BRYGGE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 362 152	2 438 151
Sum inntekter		2 362 152	2 438 151
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		2 330 669	2 285 281
Sum kostnader		2 513 229	2 467 841
Driftsresultat		-151 077	-29 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 594	72 215
Sum finansinntekter		84 594	72 215
Annen finanskostnad			405
Sum finanskostnader		0	405
Netto finans		84 594	71 810
Resultat før skattekostnad		-66 483	42 120
Årsresultat		-66 483	42 120
Totalresultat		-66 483	42 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-66 483	42 120
Sum overføringer og disponeringer		-66 483	42 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		3 117	300
Andre fordringer		162 117	194 515
Sum fordringer		165 234	194 815
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 859	2 007 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 859	2 007 239
Sum omløpsmidler		2 082 093	2 202 054
SUM EIENDELER		2 082 093	2 202 054

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 760 920	1 827 403
Sum opptjent egenkapital		1 760 920	1 827 403
Sum egenkapital		1 760 920	1 827 403
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		281 516	335 164
Annen kortsiktig gjeld		39 657	39 486
Sum kortsiktig gjeld		321 173	374 650
Sum gjeld		321 173	374 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 082 093	2 202 054



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367821

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 483 938
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYHAVN 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 919 483 938
SAMEIET NYHAVN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 362 152	2 438 151
Sum inntekter		2 362 152	2 438 151
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		2 330 669	2 285 281
Sum kostnader		2 513 229	2 467 841
Driftsresultat		-151 077	-29 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 594	72 215
Sum finansinntekter		84 594	72 215
Annen finanskostnad			405
Sum finanskostnader		0	405
Netto finans		84 594	71 810
Resultat før skattekostnad		-66 483	42 120
Årsresultat		-66 483	42 120
Totalresultat		-66 483	42 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-66 483	42 120
Sum overføringer og disponeringer		-66 483	42 120



Organisasjonsnr: 919 483 938
SAMEIET NYHAVN 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		3 117	300
Andre fordringer		162 117	194 515
Sum fordringer		165 234	194 815
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 859	2 007 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 859	2 007 239
Sum omløpsmidler		2 082 093	2 202 054
SUM EIENDELER		2 082 093	2 202 054
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 760 920	1 827 403
Sum opptjent egenkapital		1 760 920	1 827 403



Sum egenkapital	1 760 920	1 827 403
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	281 516	335 164
Annen kortsiktig gjeld	39 657	39 486
Sum kortsiktig gjeld	321 173	374 650
Sum gjeld	321 173	374 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 082 093	2 202 054



Organisasjonsnr: 919 483 938
SAMEIET NYHAVN 2

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

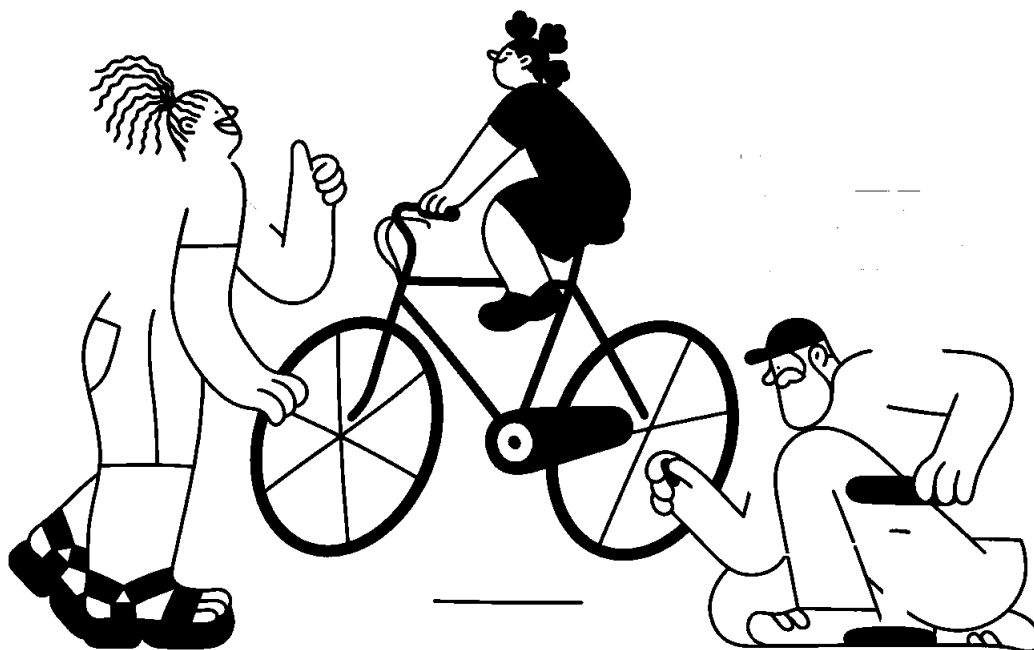
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6381

SAMEIET NYHAVN 2



Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYHAVN 2

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:

3. april 2025 kl. 17:30, Torvsalen i Gamle Bergen.

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. Endre navn på sameie
8. Vinylbelegg Trapper
9. Ringepanel
10. Male trappeganger i nr 15/17
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYHAVN 2



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marianne Rudjord 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

Velges på møtet



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 dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 6381 Sameiet Nyhavn 2.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160000



Sak 7

Endre navn på sameie

Forslag fremmet av:

Tom Ove Olsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens navn sameie 2 nyhavn som oppfattes som vanskelig og noe uklart. I og med at vi ligger ved sjøen kan vi endre navn til Nyhavn Brygge. Kostnadene ved dette er relativt begrenset da det er kun endre vedtektene og sende samordnet registermelding

Styrets innstilling

Styret innstiller på at navn på sameiet endres til Nyhavn Brygge. Minimal kostnad på ca 5000 -6000 kroner.

Forslag til vedtak

Navnet endres til Nyhavn Brygge

Sak 8

Vinylbelegg Trapper

Forslag fremmet av:

Rune Ustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Erstatte vinylbelegg i trapper/ rapo med noe penere, for eks fliser. (som nr 25)

Styrets innstilling

Å bytte vinylbelegget vil være en forholdsvis stor utgift som styret mener ikke bør tas nå. Dette kan eventuelt gjøres når belegget er slitt og uansett skal skiftes.

Forslag til vedtak

Oppgradering av trappeoppgangen i # 15/17.



Sak 9

Ringepanel

Forslag fremmet av:

Rune Ustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mange som ikke får til å ringe opp beboerne på ringepanelet. Det er altfor komplisert for

Styrets innstilling

Det vil medføre en stor kostnad å skifte ringepanelet. Styret mener derfor at kostnaden vil bli for stor i forhold til nytten med å bytte panelene. Styret er derfor mot dette forslaget.

Forslag til vedtak

Bytte ut ringepanelet til noe mer moderne/ lett å forstå.

Sak 10

Male trappeganger i nr 15/17

Forslag fremmet av:

Rune Ustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Friske opp med litt farger for å bli kvitt sykehjem følelsen ☐

Styrets innstilling

Styret er positiv til å få litt farger i oppgangene, men mener dette er noe som kan gjøres når oppgangene på et tidspunkt uansett må males grunnet slitasje.

Forslag til vedtak

Male ganger.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Emilie Ingjerd Øy Pons

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Muus-Falck
- Per Wøbbekind

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år :

- Hege Christoffersen
- Marit Hagevik



Styrets årsrapport

Styret har i denne perioden bestått av: Emilie Pons (styreleder), Tom Ove Olsen, Per Wøbbekind og Erik Muus-Falck.

Administrasjon

Styret har hatt faste månedlige styremøter, i tillegg til noen ekstra møter og befaringer. Vi har også hatt tre møter med styret i sameiet Nyhavn 1 om felles saker vi samarbeider om. Styret har en Messenger gruppe som vi bruker aktivt til pågående saker vi jobber med og hastesaker som dukker opp.

Vedlikeholdsarbeid

- Styret har fulgt opp at gjenstående malingsarbeid på fasaden ble ferdigstilt i fjor. Dette var gjenstående reklamasjonsarbeid som skulle ha vært ferdig i 2023, men som ble forsinket på grunn av værforhold.
- Vi har hatt god kommunikasjon med Ado om Sandviken sjøbad og har fått opp sperrer mellom sameiet og sjøbadet for å unngå risikable hendelser når gjester klatrer over.
- Sanering av skjeggkre i hele sameiet ble gjennomført i perioden.
- Mobilnøkkel/ Obos-nøkkel:

Styret har fått installert mobilnøkkel i alle inngangsdører. Alle som er registrert med mobilnummer hos Obos har tilgang til denne løsningen gjennom appen Unloc. Unloc kan også brukes på garasjeport. Enkelte seksjoner har fått installert mobilnøkkel i egen inngangsdør. Dette er en løsning alle som ønsker kan få. Dere finner informasjon om hvordan under tema Mobilnøkkel på Vibbo.

- Ny garasjeport:

Sammen med styret i sameie 1 har vi fått byttet ut den gamle ytre garasjeporten. Dessverre har det vært endel utfordringer med funksjonen til porten, og dette har ført til svært mye ekstraarbeid for styret det siste året. Det gjenstår å bytte motoren til porten. Den siste tiden virker det likevel som om porten fungerer bedre, og vi håper derfor at årsaken til problemene er løst. Styrene i begge sameiene følger tett opp om det dukker opp nye problemer.

Garasjeport kan åpnes på flere ulike måter. Dere kan bruke appen **Unloc** som også går til inngangsdørene. En liten ulempe med denne er at den styres av bluetooth og derfor er litt sårbar for dårlig nett i garasje. En annen app vi kan bruke er **Parqio**. Denne åpner kun garasjeportene. Fordelen med denne er at du kan åpne garasjeportene fra leiligheten din også, noe som kan være greit hvis du venter gjester. Det er også et telefonnummer du kan ringe. for mer informasjon anbefaler vi at dere leser på temaet Garasje på Vibbo. Til sist vil vi også nevne at det er mulig å bruke fjernkontrollen slik som før. Det er en god nødløsning hvis ingen av appene virker.

- Fasadevask:

Styret har bestilt vask av fasaden. BOB starter opp arbeidet 31. mars og skal etter plan være ferdige før påske. Det er kun utsiden av balkongene som tas, altså glass og rekkverk. Innsiden er seksjonseiers ansvar.

Leverandører og tjenestetilbud

- Sameiet inngikk serviceavtale med BOB om vaktmester- og renholdstjenester i juli 2024.
- Styret inngikk serviceavtale med Bravida om brannkontroll.

Spesielle uforutsette hendelser



- I styreperioden ble det oppdaget at skilleveggene mellom terrassene i 2. etasje i nr. 15 og 17 var morkne. Vi hadde også en skadesak på fasade i nr. 15. Markhus utbedret disse skadene. Dette førte til at vi hadde noe større utgifter til drift enn vi hadde budsjettert med. Malerarbeid på skilleveggene gjenstår.
- Stort snøfall i januar førte til litt kaos rundt snømåking. Sameiet har avtale med BOB, og vi opplevde at leverandør utførte sitt oppdrag bra. Utfordringen er kaien som er kommunalt område, og hvor det er Bergen kommune som har ansvar for snømåking. Til tross for purringer til kommunen hver gang vi har stort snøfall, så ser det ikke ut til at området er prioritert. Styret sørget derfor for at BOB fikk fjernet snø og is på kaien, selv om dette ikke egentlig er sameiet sitt ansvar.

Framtidsplaner

- Belysning i garasjeanlegget: i samarbeid med styret i sameiet Nyhavn 1 er det besluttet å skifte ut lysarmaturer i garasjeanlegget. I dag er det svært mange av lysarmaturene som er ødelagte. I et bærekraftperspektiv ønsker vi å erstatte de gamle armaturene med lysstoffrør med moderne LED lys. Vi har valgt leverandør og er i slutfase av å avtale oppstartsdato for arbeidene. Vi kommer tilbake med mer informasjon om dette.
- Forsikring: Styret har avtalt redusert egenandel på bygningsforsikringen som blant annet omfatter skader på NIBE og UPONOR system. Denne egenandelen er nå redusert fra 12.000 kroner til 6.000 kroner. Dette er en egenandel som seksjonseier belastes ved skader i egen leilighet, slik at denne reduksjonen kommer alle til gunst. Kostnaden for sameie er minimal og utgjør rundt 25 kroner i måneden per enhet.
- Fakturering av årskontroll for NIBE pumper og UPONOR system: på årsmøtet ifjor ble det vedtatt en endring i vedtektene som presiserte at ansvaret for vedlikeholdet for NIBE pumpene og UPONOR system ligger hos seksjonseier. Styret anser det som svært viktig at alle gjennomfører nødvendig tilsyn og vedlikehold. Vi har derfor inngått avtale med Arna og Åsane rørleggerservice om fast årlig kontroll, slik at hver enkelt skal slippe å gjøre dette hver for seg. Tidligere har sameiet dekket denne kostnaden, men i år vil den enkelte seksjonseier bli belastet for årskontrollen, enten av Arna og Åsane eller av sameiet. Vi har ikke eksakt pris per enhet, men basert på tidligere faktura er det en kostnad på rundt 2.500- 3.000 kroner.
- Plan for å bygge opp egenkapital for fremtidige utgifter: Styret tilstreber å bygge opp en egenkapital for fremtidige utgifter, og har så langt en egenkapital på 1.600.000 kroner på høyrentekonto. Målsetning er å ha et årlig overskudd på rundt 200.000 kroner som kan overføres til denne kontoen ved årsslutt. I 2025 vurderer vi at dette skal gå etter plan, blant annet fordi vi endrer fakturering av årskontroll for NIBE pumper og UPONOR system. På litt lengre sikt venter vi også på innbetalingen for salg av bruksrett til restavfall, som vi mottar når Nyhavn 1 er ferdig.



Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nyhavn 2** som viser et underskudd på kr 66 483. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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.

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. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 07. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET NYHAVN 2
ORG.NR. 919 483 938, KUNDENR. 6381

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 207 718	2 192 672	2 209 000	2 209 000
Andre inntekter	3	154 434	245 479	135 000	270 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 362 152	2 438 151	2 344 000	2 479 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 600	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-8 491	-8 058	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-135 055	-128 255	-142 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-27 894	-24 776	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 117 100	-719 499	-745 001	-882 400
Forsikringer		-206 689	-179 737	-198 000	-248 000
Kommunale avgifter	9	-88 899	-81 971	-94 000	-104 000
Kostnader sameie		-73 944	-194 904	-78 000	-78 000
Energi/fyring		-161 325	-184 017	-190 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 267	-249 942	-155 000	-161 000
Andre driftskostnader	10	-355 004	-514 122	-314 300	-327 060
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 513 229	-2 467 841	-2 128 401	-2 352 460
DRIFTSRESULTAT		-151 077	-29 690	215 599	126 540
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	84 594	72 215	50 000	50 000
Finanskostnader		0	-405	-500	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		84 594	71 810	49 500	49 000
ÅRSRESULTAT		-66 483	42 120	265 099	175 540
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	42 120		
Fra opptjent egenkapital		-66 483	0		



SAMEIET NYHAVN 2
ORG.NR. 919 483 938, KUNDENR. 6381

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 117	300
Forskuddsbetalte kostnader		2 019	4 147
Andre kortsiktige fordringer	12	160 098	190 368
Driftskonto OBOS-banken		261 658	434 532
Sparekonto OBOS-banken II		1 655 201	1 572 707
SUM OMLØPSMIDLER		2 082 093	2 202 054
SUM EIENDELER		2 082 093	2 202 054
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	1 760 920	1 827 403
SUM EGENKAPITAL		1 760 920	1 827 403
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 657	39 416
Leverandørgjeld		281 516	335 164
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		321 173	374 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 082 093	2 202 054
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.03.2025
Styret i Sameiet Nyhavn 2

Emilie Ingjerd Øy Pons/s/

Erik Muus-Falck/s/

Per Wøbbekind/s/

Tom Ove Olsen/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 968 708
Kabel-TV	150 360
Garasjeleie	88 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 207 718

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonsgebyr	1 368
El-bil lading	116 519
Forsikringsoppgjør	10 780
Nøkler	300
Viderefakturering, Sameiet Hollenderboden	25 467
SUM ANDRE INNETEKTER	154 434

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 118, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 491.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 794
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-27 894

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-391 610
Drift/vedlikehold VVS	-188 655
Drift/vedlikehold elektro	-171 006
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-183 622
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 632
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 703
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 412
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-66 351
Kostnader dugnader	-110
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 117 100

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 975
Vann- og avløpsavgift	-71 924
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-88 899

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 244
Annet driftsmateriale	-862
Vaktmestertjenester	-90 035
Vakthold	-6 668
Renhold ved firmaer	-193 671
Snørydding	-14 713
Andre fremmede tjenester	-15 147
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 118
Andre kontorkostnader	-490
Reisekostnader, opplysningspliktig	-697
Bank- og kortgebyr	-2 910
Velferdskostnader	-100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-355 004



NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 037
Renter bank	63 526
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	31
SUM FINANSINNTEKTER	84 594

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ei-bil lading	42 277
Viderefakturert til Sameiet Hollenderboden	25 467
Viderefakturert til Sameiet Nyhavn 1	15 696
Viderefakturert til Sameiet Nyhavn 1	76 658
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	160 098

NOTE: 13

ANNEN EGENKAPITAL

Andre kortsiktige fordringer	1 760 920
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 760 920



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 6381 Selskapsnavn: SAMEIET NYHAVN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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](mailto: oef@obos.no)

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