



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	927 942 852
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2
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:	Tom Andreas Witzøe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.03.2024

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 879 224	2 241 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 879 224</b>	<b>2 241 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	-181 419	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6	-1 639 096	-1 450 146
<b>Sum kostnader</b>		<b>-1 820 515</b>	<b>-1 450 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 709</b>	<b>791 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 266</b>	<b>16 260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 266</b>	<b>16 260</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 975</b>	<b>807 592</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>89 975</b>	<b>807 592</b>
<b>Årsresultat</b>	7,10	<b>89 975</b>	<b>807 592</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 975	807 592
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 975</b>	<b>807 592</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	422 016	365 103
Andre fordringer	8	2 022 272	920 316
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 444 288</b>	<b>1 285 419</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	984 368	1 210 984
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 428 655</b>	<b>2 496 402</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 428 656</b>	<b>2 496 403</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 428 655</b>	<b>2 496 402</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 476 013	1 386 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		450 838	403 949
Skyldige offentlige avgifter		3 665	0
Annen kortsiktig gjeld		1 498 139	706 416
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 952 642</b>	<b>1 110 365</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 952 642</b>	<b>1 110 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 428 655</b>	<b>2 496 402</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 369755

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 927 942 852  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2  
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: Tom Andreas Witzøe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

**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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 927 942 852  
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 879 224	2 241 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 879 224</b>	<b>2 241 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	-181 419	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6	-1 639 096	-1 450 146
<b>Sum kostnader</b>		<b>-1 820 515</b>	<b>-1 450 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 709</b>	<b>791 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 266</b>	<b>16 260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 266</b>	<b>16 260</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>89 975</b>	<b>807 592</b>
<b>Årsresultat</b>	7,10	<b>89 975</b>	<b>807 592</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 975	807 592
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 975</b>	<b>807 592</b>



Organisasjonsnr: 927 942 852  
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	422 016	365 103
Andre fordringer	8	2 022 272	920 316
Sum fordringer		2 444 288	1 285 419
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	984 368	1 210 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 428 655	2 496 402
Sum omløpsmidler		3 428 656	2 496 403
SUM EIENDELER		3 428 655	2 496 402
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 476 013	1 386 038
Sum opptjent egenkapital		1 476 013	1 386 038
Sum egenkapital		1 476 013	1 386 038
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		450 838	403 949
Skyldige offentlige avgifter		3 665	0
Annen kortsiktig gjeld		1 498 139	706 416
Sum kortsiktig gjeld		1 952 642	1 110 365
Sum gjeld		1 952 642	1 110 365



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

3 428 655

2 496 402



Organisasjonsnr: 927 942 852  
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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**



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 417 488	1 269 340	1 417 500	1 664 472
Tillegg elektroniske fellesavtaler		461 736	378 896	461 736	526 600
Fjernvarme		0	0	858 924	0
Andre driftsinntekter		0	593 242	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 879 224</b>	<b>2 241 478</b>	<b>2 738 160</b>	<b>2 191 072</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	-22 419	0	-22 419	-23 315
Styrehonorar	2	-159 000	0	-159 000	-165 360
Forretningsførerhonorar		-162 797	-157 884	-163 600	-168 400
Honorar administrative tjenester		-3 451	0	-3 500	-3 600
Eksterne honorar	3	-17 449	-28 125	-62 300	-67 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-203 902	-417 427	-152 500	-201 300
Vaktmestertjenester		-233 400	0	-106 910	-170 080
Renholdstjenester		-118 513	0	-228 000	-98 600
Løpende vedlikehold	5	-68 520	-101 233	-85 000	-205 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-65 000	-212 000
Elektroniske fellesavtaler		-500 683	-401 184	-461 736	-526 600
Forsikring		-226 867	-199 700	-226 900	-270 000
Energi, felles		-69 305	-133 102	-925 824	-93 200
Andre driftsutgifter	6	-34 209	-11 491	-50 000	-6 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 820 515</b>	<b>-1 450 147</b>	<b>-2 712 689</b>	<b>-2 210 955</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>58 709</b>	<b>791 332</b>	<b>25 471</b>	<b>-19 883</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		31 266	16 260	8 000	28 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>31 266</b>	<b>16 260</b>	<b>8 000</b>	<b>28 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>89 975</b>	<b>807 592</b>	<b>33 471</b>	<b>8 117</b>
Ordinært resultat etter skatt		89 975	807 592	33 471	8 117
<b>ÅRSRESULTAT</b>	7, 10	<b>89 975</b>	<b>807 592</b>	<b>33 471</b>	<b>8 117</b>
Disponering av totalresultat:		89 975	807 592	33 471	8 117
Overført til annen egenkapital		89 975	807 592	0	0

Org.nr: 927 942 852 - 1188



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 974	7 163
Forskutterte kostnader MBU	8	1 966 401	864 868
Periodiserte kostnader	8	420 042	357 940
Mellomregning Klare Finans	8	24 605	39 188
Opptjente renter	8	31 266	16 260
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	9	984 368	1 210 984
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 428 655</b>	<b>2 496 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 428 655</b>	<b>2 496 402</b>

Org.nr: 927 942 852 - 1188



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 476 013	1 386 038
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		450 838	403 949
Skyldig off. myndigheter		3 665	0
Forskudd kunder		26 079	38 507
Forskuttede inntekter MBU		1 264 289	617 909
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		25 996	0
Påløpte kostnader		181 775	50 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 952 642</b>	<b>1 110 365</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 952 642</b>	<b>1 110 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 428 655</b>	<b>2 496 402</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tom Andreas Witzøe  
Leder

\_\_\_\_\_  
Gaute Aasen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunn Wenche Lund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Johanne Oline Bleke  
Styremedlem

Org.nr: 927 942 852 - 1188



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - 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.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterrett 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 beslattes 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.

Målingsbaserte inntekter/kostnader er balanseført.

### Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	22 419	0
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>22 419</b>	<b>0</b>

### Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	159 000	0

### Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	18 125
Fakturerte tjenester	0	10 000
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>17 449</b>	<b>28 125</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2023

### Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	3 331
Avtale om vaktmester tjenester	0	44 500
Avtale om vintervedlikehold	0	45 730
Avtale om renholdstjenester	0	197 320
Avtale om vakt- og sikringstjenester	39 772	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	96 331	59 350
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	56 431	55 746
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	11 369	11 451
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>203 902</b>	<b>417 427</b>

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.

### Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	20 294	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	1 720	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	46 506	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>68 520</b>	<b>101 233</b>

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

### Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Generalforsamling/årsmøte	7 000	0
Bankgebyrer	687	579
Andre gebyrer	26 513	4 992
Alarmutrykning	0	5 965
Andre kostnader	9	-45
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>34 209</b>	<b>11 491</b>

### Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>1 386 038</b>	<b>578 446</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	89 975	807 592
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>89 975</b>	<b>807 592</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>

Org.nr: 927 942 852 - 1188



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2023

### Note 8 - 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.

### Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	984 368	1 210 984
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>984 368</b>	<b>1 210 984</b>

### Note 10 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>1 386 038</b>	<b>578 446</b>
Annen egenkapital 01.01	1 386 038	578 446
Årets resultat	89 975	807 592
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Nyhavna 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Øvre Nyhavna 2**

Styreleder	Tom Andreas Witzøe (sign.)	07.02.2024
Styremedlem	Gunn Wenche Lund (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Gaute Aasen (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Johanne Oline Bleke (sign.)	05.02.2024



BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Øvre Nyhavna 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Øvre Nyhavna 2.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S2CIC-BUMHU-6KH6J-QFEE6-7MABN-V3P86



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-08 09:03:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S2C1C-BUMHU-6KH6J-QFEE6-7MABN-V3P86

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 417 488	1 269 340	1 417 500	1 664 472
Tillegg elektroniske fellesavtaler		461 736	378 896	461 736	526 600
Fjernvarme		0	0	858 924	0
Andre driftsinntekter		0	593 242	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 879 224</b>	<b>2 241 478</b>	<b>2 738 160</b>	<b>2 191 072</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	-22 419	0	-22 419	-23 315
Styrehonorar	2	-159 000	0	-159 000	-165 360
Forretningsførerhonorar		-162 797	-157 884	-163 600	-168 400
Honorar administrative tjenester		-3 451	0	-3 500	-3 600
Eksterne honorar	3	-17 449	-28 125	-62 300	-67 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-203 902	-417 427	-152 500	-201 300
Vaktmestertjenester		-233 400	0	-106 910	-170 080
Renholdstjenester		-118 513	0	-228 000	-98 600
Løpende vedlikehold	5	-68 520	-101 233	-85 000	-205 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-65 000	-212 000
Elektroniske fellesavtaler		-500 683	-401 184	-461 736	-526 600
Forsikring		-226 867	-199 700	-226 900	-270 000
Energi, felles		-69 305	-133 102	-925 824	-93 200
Andre driftsutgifter	6	-34 209	-11 491	-50 000	-6 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 820 515</b>	<b>-1 450 147</b>	<b>-2 712 689</b>	<b>-2 210 955</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>58 709</b>	<b>791 332</b>	<b>25 471</b>	<b>-19 883</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		31 266	16 260	8 000	28 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>31 266</b>	<b>16 260</b>	<b>8 000</b>	<b>28 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>89 975</b>	<b>807 592</b>	<b>33 471</b>	<b>8 117</b>
Ordinært resultat etter skatt		89 975	807 592	33 471	8 117
<b>ÅRSRESULTAT</b>	7, 10	<b>89 975</b>	<b>807 592</b>	<b>33 471</b>	<b>8 117</b>
Disponering av totalresultat:		89 975	807 592	33 471	8 117
Overført til annen egenkapital		89 975	807 592	0	0

Org.nr: 927 942 852 - 1188



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 974	7 163
Forskutterte kostnader MBU	8	1 966 401	864 868
Periodiserte kostnader	8	420 042	357 940
Mellomregning Klare Finans	8	24 605	39 188
Opptjente renter	8	31 266	16 260
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	9	984 368	1 210 984
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 428 655</b>	<b>2 496 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 428 655</b>	<b>2 496 402</b>

Org.nr: 927 942 852 - 1188



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 476 013	1 386 038
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		450 838	403 949
Skyldig off. myndigheter		3 665	0
Forskudd kunder		26 079	38 507
Forskuttede inntekter MBU		1 264 289	617 909
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		25 996	0
Påløpte kostnader		181 775	50 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 952 642</b>	<b>1 110 365</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 952 642</b>	<b>1 110 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 428 655</b>	<b>2 496 402</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tom Andreas Witzøe  
Leder

\_\_\_\_\_  
Gaute Aasen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunn Wenche Lund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Johanne Oline Bleke  
Styremedlem

Org.nr: 927 942 852 - 1188



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - 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.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne 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 beslutes 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.

Målingsbaserte inntekter/kostnader er balanseført.

### Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	22 419	0
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>22 419</b>	<b>0</b>

### Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	159 000	0

### Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	18 125
Fakturerte tjenester	0	10 000
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>17 449</b>	<b>28 125</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Org.nr: 927 942 852 - 1188



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2023

### Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	3 331
Avtale om vaktmester tjenester	0	44 500
Avtale om vintervedlikehold	0	45 730
Avtale om renholdstjenester	0	197 320
Avtale om vakt- og sikringstjenester	39 772	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	96 331	59 350
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	56 431	55 746
Avtale om kontroll og drift av brann tekniske anlegg	11 369	11 451
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>203 902</b>	<b>417 427</b>

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.

### Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	20 294	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	1 720	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	46 506	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>68 520</b>	<b>101 233</b>

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

### Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Generalforsamling/årsmøte	7 000	0
Bankgebyrer	687	579
Andre gebyrer	26 513	4 992
Alarmutrykning	0	5 965
Andre kostnader	9	-45
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>34 209</b>	<b>11 491</b>

### Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>1 386 038</b>	<b>578 446</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	89 975	807 592
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>89 975</b>	<b>807 592</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>

Org.nr: 927 942 852 - 1188



## Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2023

### Note 8 - 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.

### Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	984 368	1 210 984
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>984 368</b>	<b>1 210 984</b>

### Note 10 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>1 386 038</b>	<b>578 446</b>
Annen egenkapital 01.01	1 386 038	578 446
Årets resultat	89 975	807 592
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>1 476 013</b>	<b>1 386 038</b>

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Nyhavna 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Øvre Nyhavna 2**

Styreleder	Tom Andreas Witzøe (sign.)	07.02.2024
Styremedlem	Gunn Wenche Lund (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Gaute Aasen (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Johanne Oline Bleke (sign.)	05.02.2024