



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

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:	01.01.2023 - 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:	Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 438 151	2 314 944
Sum inntekter		2 438 151	2 314 944
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		2 285 281	1 894 525
Sum kostnader		2 467 841	2 077 085
Driftsresultat		-29 690	237 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 215	5 817
Sum finansinntekter		72 215	5 817
Annen finanskostnad		405	
Sum finanskostnader		405	0
Netto finans		71 810	5 817
Resultat før skattekostnad		42 120	243 676
Årsresultat		42 120	243 676
Totalresultat		42 120	243 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 120	243 676
Sum overføringer og disponeringer		42 120	243 676



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			70
Andre fordringer		194 815	182 809
Sum fordringer		194 815	182 879
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 007 239	1 835 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 007 239	1 835 663
Sum omløpsmidler		2 202 054	2 018 541
SUM EIENDELER		2 202 054	2 018 541

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 827 403	1 785 283
Sum opptjent egenkapital		1 827 403	1 785 283
Sum egenkapital		1 827 403	1 785 283
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		335 164	183 424
Annen kortsiktig gjeld		39 486	51 849
Sum kortsiktig gjeld		374 650	235 273
Sum gjeld		374 650	235 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 202 054	2 020 556



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371385

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: 01.01.2023 - 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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 919 483 938
SAMEIET NYHAVN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 438 151	2 314 944
Sum inntekter		2 438 151	2 314 944
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		2 285 281	1 894 525
Sum kostnader		2 467 841	2 077 085
Driftsresultat		-29 690	237 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 215	5 817
Sum finansinntekter		72 215	5 817
Annen finanskostnad		405	
Sum finanskostnader		405	0
Netto finans		71 810	5 817
Resultat før skattekostnad		42 120	243 676
Årsresultat		42 120	243 676
Totalresultat		42 120	243 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 120	243 676
Sum overføringer og disponeringer		42 120	243 676



Organisasjonsnr: 919 483 938
SAMEIET NYHAVN 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			70
Andre fordringer		194 815	182 809
Sum fordringer		194 815	182 879
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 007 239	1 835 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 007 239	1 835 663
Sum omløpsmidler		2 202 054	2 018 541
SUM EIENDELER		2 202 054	2 018 541
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 827 403	1 785 283
Sum opptjent egenkapital		1 827 403	1 785 283



Sum egenkapital	1 827 403	1 785 283
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	335 164	183 424
Annen kortsiktig gjeld	39 486	51 849
Sum kortsiktig gjeld	374 650	235 273
Sum gjeld	374 650	235 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 202 054	2 020 556



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 12:00 og lukker 11. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6381>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - egenandel forsikring NIBE pumper
7. Maling av trappeganger/heishus i nr15/17
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Emilie Ingjerd Øy Pons er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Erik Muus-Falck og Rune Ustad er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 6381.pdf
2. Garasjeregnskap 6355 og 6381.pdf

Sak 5

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 160 000

Sak 6

Vedtektsendring - egenandel forsikring NIBE pumper

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I henhold til eierseksjonslovens § 32 plikter seksjonseier selv å vedlikeholde NIBE pumpene med UPONOR kontrollsystem. Dette innebærer blant annet årlig kontroll. For å tydeliggjøre dette ansvaret ønsker styret å ta inn følgende i vedtektenes § 8

Vedlikehold deriblant årlig kontroll av NIBE pumper og UPONOR kontrollsystem er seksjonseiers ansvar.- Seksjonseier vil bli belastet egenandel ved bruk av sameiets forsikring.

Styret vil fortsette å koordinere den årlige kontrollen av pumpene, men gjør det klart at dette ikke er styrets ansvar. Kostnaden for årskontrollen vil bli belastet seksjonseier. Styret kommer tilbake med hvordan dette skal gjøres.

Styret ønsker å ta denne informasjonen inn i vedtektene for å tydeliggjøre ansvar.



Forslag til vedtak

Følgende legges til vedtektenes § 8 - Vedlikehold deriblant årlig kontroll av NIBE pumper og UPONOR kontrollsystemer er seksjonseiers ansvar. For all skade som skyldes manglende vedlikehold er seksjonseier ansvarlig. Seksjonseier vil bli belastet egenandel ved bruk av sameiets forsikring.

Sak 7

Maling av trappeganger/heishus i nr15/17

Forslag fremmet av:

Rune Ustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Veggene i nr 15/17 er i dag veldig kalde og ukoselige/lite velkomne. De er også veldig skittsom og flekker/merker vises ekstra godt.

Styrets innstilling

Styret overlater til sameierne og ta stilling til saken.

Forslag til vedtak

Foreslår derfor å male trappeganger og heishus for å få det litt koseligere enn den hvite sykehuslignende fargen vi har idag. Ønsker noe lignende som er i nr.25.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Espen Paulsen, 30 år, bor i nr 15, utdannet industrimekaniker, maskiningeniør og sivilingeniør i HMS fra NTNU.

Tom Ove Olsen. Har erfaring fra styret fra tidligere.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Paulsen
- Marit Hagevik
- Rune Ustad
- Thorstein Haukeland
- Tom Ove Olsen



Sak 9

Valgkomite

Innstilling

Styret innstiller styremedlemmer som har gått ut av styret ved årets årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Rune Ustad**
Rune har vært medlem av styret og har god innsikt i styrearbeid.
- **Susanne Schmachtenberg**
Susanne har vært med i styret og har god kjennskap til styrearbeid.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emilie Ingjerd Øy Pons	Nyhavn 17
Styremedlem	Erik Muus-Falck	Nyhavn 17
Styremedlem	Rune Ustad	Nyhavn 17
Styremedlem	Per Wøbbekind	Nyhavn 25

Valgkomiteen

Petter Lilletvedt	Nyhavn 15
Tom Ove Olsen	Nyhavn 17

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nyhavn2@styrommet.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 Sameiet Nyhavn 2

Sameiet består av 72 seksjoner.

Sameiet Nyhavn 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919483938, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

168 2142

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Nyhavn 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført månedlige styremøter, i tillegg til en del ekstra møter og befaringer som har dukket opp. Styret har i tillegg en Messenger-gruppe og har fortløpende kommunikasjon om pågående saker og andre hasteoppgaver. Styreåret har vært uvanlig hektisk med mange saker som har blitt håndtert.

Styret har blant annet besvart en rekke henvendelser fra sameiets beboere, håndtert naboklager, samt holdt løpende dialog med Selvaag Bolig om reklamasjonssaker m.v.. Styret har også hatt løpende dialog med, samt besørget tilkomst for, ulike serviceleverandører både i anledning alminnelig årlig service samt løpende utbedring av blant annet heiser, dører, søppelhåndtering m.v.

Styret har fulgt opp malingsarbeider og legging av gulvbelegg i svalganger og bak byggene 15 og 17. Dette er arbeider som i all hovedsak er finansiert av forliket med Selvaag. Dette forliket hadde frist for å bli brukt innen 30. juni 2023. Dette klarte vi å komme i mål med. Det gjenstår likevel noen malingsarbeider som vil bli fullført i løpet av denne våren. Dette er maling av deler av fasaden på bygg nr 25 og skillevegger på terrassene i 2. etasje i bygg 15 og 17. så snart være tillater vil maler ta fatt på dette. Hollender boden ble malt i løpet av sesongen 2023.

Styrene i sameie 1 og sameie 2 har installert kameraovervåking i garasjelegget. Dette vil forhåpentligvis ha noe forebyggende effekt. Vi har likevel hatt flere innbrudd i løpet av året, som har ført til at vi har installert flere kameraer for å dekke de fleste områder i garasjelegget. Sakene blir anmeldt til politiet, men blir henlagt til tross for at vi sender med bilder.

Sameiene 1 og 2 inngikk serviceavtale med Boasson for vedlikehold av ute- og grøntområdene rundt sameiene 1 og 2. Denne avtaler er forlenget for årets sesong da vi har vært godt fornøyd med leverandør.

Vedr dagens vaktmestertjenester finner styret dagens ordning lite tilfredsstillende, og vil bytte leverandør i løpet av sommeren. Ny leverandør er BOB. De har erfaring med større sameier og borettslag, og vi håper de vil levere bedre tjenester.

Sameiet har opplevd en del utfordringer med ventilasjon og kjøkkenventilatorene. Dette har skapt mye merarbeid.

Vi har koordinert årskontroll av NIBE pumpene sammen med Arna og Åsane rørleggerservice. Vi har gjennomført sanering av hele sameiet inklusive boder og Hollenderboden. Dette arbeidet er utført av Rentokil som vil komme tilbake over påske for andre og siste runde med sanering.

Vi har også hatt en tett oppfølging med kommunen vedr Nyhavnsveien 10, men dette er en veldig tung materie. Det skal nå være et nytt møte i regi av kommunen den 8.april på Bontelabo. Her er det viktig at så mange som mulig kan stille, å stå sammen er best, mulig at vi bør kontakte politikere!

Ønsker også et mye tettere oppfølging med vektere, svaret så langt er at det er budsjettert med det som er i dag, dette er etter vår mening langt fra godt nok!

Vi har hatt møte med ADO og kommunen om situasjonen på Sandviken sjøbad. Det vil snarlig bli satt opp et stengsel så det ikke skal være mulig å gå mellom sjøbadet og oss. Dette blir et HMS tiltak, da å falle her vil kunne være farlig. Vi har også sendt en søknad vedr støyskjerming mellom oss og sjøbadet.

Vi fikk også opplyst at toalettfasiliteter på sjøbadet vil være oppdatert innen sesongen 2025, dette er en stor jobb da det må borres inn mot Gamle Bergen for avløp. Jobber også



med mulighet for et hyppig besøk av vektere, spesielt på fine ettermiddager/kvelder. Forstår det slik at det også i år vil legges ut gule bøyer for å markere at bryggen vår er en badeplass.

Vi har som sikkert flere har observert, fått opp skilt vedr toalett for badegjester, kommet fram til en avtale med Joker der det er et toalett.

Styret har også installert bom for å begrense innkjøring på kaiområdet og skiltet område for diverse formål. Det er installert ekstra belysning i trapp og mellom blokkene nr 15 og 17.

Styret har oppdatert informasjon på Vibbo, og vil fortsette dette arbeidet fremover. Hensikten er at nyttig informasjon om sameiet og gjeldende regler/ rutiner skal være lett tilgjengelig for seksjonseierne. Informasjon er lagret under «Temaer» på Vibbo. Vi oppfordrer beboere til å sette seg inn i informasjon som er tilgjengelig under tema, og helst sjekke ved spørsmål før styret kontaktes. Vi tar gjerne imot innspill på informasjon dere ønsker under de ulike temaene på Vibbo.

Til sist kan vi informere om at vi har en pågående sak som omhandler rivningsarbeidene for nytt boligprosjekt ved innkjørsel til garasje. Utbygger har påtatt seg ansvar for nedstøvingen av garasjeanlegget vårt og skal gjennomføre vask av garasje.

Flott at alle følger opp å lukke begge portene til garasjeanlegget både når en kjører ut og inn, en preventiv handling for ikke å slippe uønskede personer inn.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at der jevnt over er brukt mer på drift enn budsjettert for. Dette gir seg også utslag i resultatet.

Note 3 og 9

Sameiet Hollenderboden – dette er kostnader med kommunale avgifter som belastes Nyhavn 2, men som skal til Hollenderboden. Derfor viderefaktureres disse kostnadene fra Nyhavn 2 til Hollenderboden. De blir da liggende som en inntekt i regnskapet. Kostnaden finner man igjen under punktet kommunale avgifter. Dette utgjør 24 712 kr.

Sameiet Nyhavn 1 – dette er fordeling mellom Nyhavn 1 og Nyhavn 2 av kostnader som angår garasjen.

Blant annet kommunale avgifter som for Nyhavn 2 utgjør 57 259 kr.

Videre omfattes drift og vedlikehold i garasjen.

Se eget regnskap for garasjen.

Resultat

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nyhavn 2.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 142000 for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nyhavn 2** som viser et overskudd på kr 42 120. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 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 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 årsrapport og 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 13. mars 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 192 672	2 134 765	2 272 000	2 209 000
Andre inntekter	3	245 479	182 194	160 000	135 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 438 151	2 316 959	2 432 000	2 344 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-22 600
Styreonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-8 058	-7 720	-8 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-128 255	-123 325	-130 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-24 776	-85 418	-35 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-719 499	-671 503	-442 000	-745 001
Forsikringer		-179 737	-165 861	-177 500	-198 000
Kommunale avgifter	9	-81 971	-42 650	-99 000	-94 000
Kostnader sameie		-194 904	-71 890	-89 000	-78 000
Energiføring		-184 017	-201 644	-190 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 942	-290 497	-307 300	-155 000
Andre driftskostnader	10	-514 122	-234 018	-280 500	-314 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 467 841	-2 077 085	-1 941 800	-2 128 401
DRIFTSRESULTAT		-29 690	239 874	490 200	215 599
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	72 215	5 817	0	50 000
Finanskostnader	12	-405	0	0	-500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		71 810	5 817	0	49 500
ÅRSRESULTAT		42 120	245 691	490 200	265 099
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		42 120	245 691		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		300	2 836
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		4 147	44 397
Andre kortsiktige fordringer	13	190 368	137 590
Driftskonto OBOS-banken		434 532	332 682
Sparekonto OBOS-banken II		1 572 707	1 502 981
SUM OMLØPSMIDLER		2 202 054	2 020 556
SUM EIENDELER		2 202 054	2 020 556

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 827 403	1 785 283
SUM EGENKAPITAL		1 827 403	1 785 283

GJELD

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 416	51 589
Leverandørgjeld		335 164	183 424
Energjavregning		0	190
Annen kortsiktig gjeld	14	70	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		374 650	235 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 202 054	2 020 556

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 12.03.2024
Styret i Sameiet Nyhavn 2

Emilie Ingjerd Øy Pons /s/ Erik Muus-falck /s/ Rune Ustad /s/

Per Wøbbekind /s/ Susanne Schmachtenberg /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 875 012
Kabel-TV	229 460
Garasjeleie	90 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 194 472

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 192 672

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

EL-BIL	98 998
Sameiet Hollenderboden	24 712
Sameiet Nyhavn 1	121 569
Nøkler	200
SUM ANDRE INNTEKTER	245 479

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 2022/2023, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 058.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 776
SUM KONSULENTHONORAR	-24 776

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-138 410
Drift/vedlikehold VVS	-191 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 145
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-48 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 102
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 008
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 325
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 263
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-6 335
Egenandel forsikring	-13 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-719 499

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 975
Vann- og avløpsavgift	-64 996
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-81 971

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-100 184
Lyspærer og sikringer	-2 255
Vaktmestertjenester	-110 952
Vakthold	-33 375
Renhold ved firmaer	-190 002
Snørydding	-4 749
Gressklipping	-56 219
Andre fremmede tjenester	-2 878
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 450
Andre kontorkostnader	-2 677
Telefon/bredbånd	-429
Bank- og kortgebyr	-2 953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-514 122

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 426
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 726
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
SUM FINANSINTEKTER	72 215

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-405
SUM FINANSKOSTNADER	-405

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-10 780
ELBIL	54 867
HOLLEN	24 712
NYHAV1	121 569
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	190 368

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr innbet.service	-105
Purregebyr KUN	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1544749. 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.



Kostnader garasjesameie.

Kostandene i garasjesammeiene Nyhavn 1 og 2 vil for 2023 fordele seg som følger:

Noen av kostnadene belastes gjennom året til Nyhavn 1 og noen til Nyhavn 2. Etter avtale skal felleskostnader med garasjen fordeles likt mellom sameiene.

Denne fordelingen fremkommer av oppstillingen under.

Garasje 2023 - fordeles 50 /50 mellom sameien		
Portmakeren	3324	3324
Portmakeren	8868	11194
Portmakeren	388	7673
Portmakeren	6488	
Saco teknikk	1875	
Boasson		109094
Boasson		54594
Låsesenteret	10223	
Portmakeren	3324	
Kommunale avgifter 168 /2142 -72 vann og avløp garasje	3654	
Kommunale avgifter 168 /2139-75 vann og avløp garasje		57259
TOTALT	38144	243138

Note 3, 8 og 9 i sameiets regnskap:

Nyhavn 1 vil i note 3 ha en inntekt vist som kr 19072 og Nyhavn 2 vil ha en inntekt vist som kr 121 569.

Kostnadene fremkommer i regnskapet under postene garasje og kommunale avgifter i note 8 og 9.

Garasje - betalt av Nyhavn 1 **38144**

	Antall	Brøk	Prosent	Til fordeling:
6355	75	0,51	50	19072
6381	72	0,49	50	19072
	147	1,00	100,00	38144

Garasje - betalt av Nyhavn 2 **243138**

	Antall	Brøk	Prosent	Til fordeling:
6355	75	0,51	50	121569
6381	72	0,49	50	121569
	147	1,00	100,00	243138

Vær obs på at der i tillegg vil være kostnader med strøm, forsikring ol som ikke fordeles mellom sameiene.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 6381 Selskapsnavn: Sameiet Nyhavn 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Emilie Ingjerd Øy Pons er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Erik Muus-Falck og Rune Ustad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

- For
 Mot

Sak 6 Vedtektsendring - egenandel forsikring NIBE pumper

Følgende legges til vedtektenes § 8 - Vedlikehold deriblant årlig kontroll av NIBE pumper og UPONOR kontrollsystemer er seksjonseiers ansvar. For all skade som skyldes manglende vedlikehold er seksjonseier ansvarlig. Seksjonseier vil bli belastet egenandel ved bruk av sameiets forsikring.

- For
 Mot

Sak 7 Maling av trappeganger/heishus i nr15/17

Foreslår derfor å male trappeganger og heishus for å få det litt koseligere enn den hvite sykehuslignende fargen vi har idag. Ønsker noe lignende som er i nr.25.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Espen Paulsen
 Marit Hagevik
 Rune Ustad
 Thorstein Haukeland
 Tom Ove Olsen



Sak 9 Valgkomite

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Rune Ustad

Susanne Schmachtenberg



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.