



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 148 684
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LOSEN ØVRE NYHAVNA
Forretningsadresse: Ladebekken 34
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Mona Biabani
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 08.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	830 145	1 080 381
Sum inntekter		830 145	1 080 381
Kostnader			
Lønnskostnad	3	-49 063	-39 056
Annen driftskostnad	4,5,6,7	-944 998	-560 648
Sum kostnader		-994 060	-599 704
Driftsresultat		-163 915	480 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		35 991	27 860
Netto finans		35 991	27 860
Resultat før skattekostnad		-127 924	508 537
Årsresultat	8,11	-127 924	508 537
Overføringer til/fra annen egenkapital		-127 924	508 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer	9	65 727	53 751
Andre fordringer	9	452 521	55 989
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 176 904	1 106 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 152	1 216 316
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER		1 695 152	1 216 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen egenkapital	11	672 371	800 295
Sum egenkapital		672 371	800 295
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 115	56 942
Annen kortsiktig gjeld		949 666	359 079
Sum kortsiktig gjeld		1 022 781	416 021
Sum gjeld		1 022 781	416 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 695 152	1 216 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 381375

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 932 148 684
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LOSEN ØVRE NYHAVNA
Forretningsadresse: Ladebekken 34
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Mona Biabani
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 07.05.2026



Organisasjonsnr: 932 148 684
SAMEIET LOSEN ØVRE NYHAVNA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	830 145	1 080 381
Sum inntekter		830 145	1 080 381
Kostnader			
Lønnskostnad	3	-49 063	-39 056
Annen driftskostnad	4,5,6,7	-944 998	-560 648
Sum kostnader		-994 060	-599 704
Driftsresultat		-163 915	480 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		35 991	27 860
Netto finans		35 991	27 860
Resultat før skattekostnad		-127 924	508 537
Årsresultat	8,11	-127 924	508 537
Overføringer til/fra annen egenkapital		-127 924	508 537



Organisasjonsnr: 932 148 684
SAMEIET LOSEN ØVRE NYHAVNA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer	9	65 727	53 751
Andre fordringer	9	452 521	55 989
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 176 904	1 106 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 152	1 216 316
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER		1 695 152	1 216 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen egenkapital	11	672 371	800 295
Sum egenkapital		672 371	800 295
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 115	56 942
Annen kortsiktig gjeld		949 666	359 079
Sum kortsiktig gjeld		1 022 781	416 021
Sum gjeld		1 022 781	416 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 695 152	1 216 316



Organisasjonsnr: 932 148 684
SAMEIET LOSEN ØVRE NYHAVNA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Sameiet Losen Øvre Nyhavna - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		575 436	569 368	575 480	601 952
Tillegg elektroniske fellesavtaler		152 028	150 521	152 100	196 000
Andre tillegg	1	73 800	170 492	73 799	73 800
Andre driftsinntekter	2	28 881	190 000	0	0
Sum driftsinntekter		830 145	1 080 381	801 379	871 752
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-6 063	-4 826	-4 826	-6 063
Styrehonorar		-43 000	-34 230	-34 230	-43 000
Forretningsførerhonorar		-85 818	-83 076	-85 800	-81 250
Honorar administrative tjenester		-3 204	-3 330	-3 700	-3 400
Eksterne honorar	4	-11 716	-15 250	-11 300	-11 700
Kontingent/felleskostnader		-73 800	-92 250	-73 800	-73 800
Drifts- og serviceavtaler	5	-77 260	-26 685	-112 000	-120 500
Vaktmestertjenester		-109 565	-35 863	-65 000	-49 000
Renholdstjenester		-56 636	-101 184	-100 000	-35 200
Løpende vedlikehold	6	-34 950	-29 830	-35 000	-35 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-20 000	-20 000
Elektroniske fellesavtaler		-304 200	0	-152 100	-196 000
Forsikring		-115 710	-98 460	-120 200	-125 900
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-1 585	-3 000	-3 000
Energi, felles		-56 857	-60 467	-66 800	-66 800
Andre driftsutgifter	7	-15 282	-12 668	-12 000	-16 000
Sum driftskostnader		-994 060	-599 704	-899 756	-886 613
DRIFTSRESULTAT		-163 915	480 677	-98 377	-14 861
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		35 991	27 860	9 000	15 000
Netto finansposter		35 991	27 860	9 000	15 000
Resultat før skattekostnad		-127 924	508 537	-89 377	139
Ordinært resultat etter skatt		-127 924	508 537	-89 377	139
ÅRSRESULTAT	8, 11	-127 924	508 537	-89 377	139
Disponering av totalresultat:		-127 924	508 537	-89 377	139
Overført til annen egenkapital		0	508 537	0	0
Overført fra annen egenkapital		-127 924	0	0	0

Org.nr: 932 148 684 - 1361



Sameiet Losen Øvre Nyhavna - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 793	0
Forskutterte kostnader MBU		373 575	0
Periodiserte kostnader		62 934	53 751
Mellomregning Klare Finans	9	42 955	28 129
Opptjente renter		35 991	27 860
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 176 904	1 106 577
Sum omløpsmidler		1 695 152	1 216 316
SUM EIENDELER		1 695 152	1 216 316

Org.nr: 932 148 684 - 1361



Sameiet Losen Øvre Nyhavna - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	672 371	800 295
Sum egenkapital		672 371	800 295
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 115	56 942
Forskudd kunder		41 067	31 253
Forskutterte inntekter MBU		597 662	322 531
Påløpte kostnader		6 737	5 295
Annen kortsiktig gjeld		304 200	0
Sum kortsiktig gjeld		1 022 781	416 021
Sum gjeld		1 022 781	416 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 695 152	1 216 316

Sted: _____, dato: _____

Mona Biabani
Leder

Eilif Gundersen
Styremedlem

Vegard Kristiansen
Styremedlem

Org.nr: 932 148 684 - 1361



Sameiet Losen Øvre Nyhavna - Noter 2025

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 oppjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere 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 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.

Foretakets virksomhet består i drift av sameie i Trondheim kommune. Sameiet drives fra 7041 Trondheim.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Tillegg bod	0	97 426
Kontingent	73 800	73 066
Sum andre tillegg	73 800	170 492

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2025	2024
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	0	190 000
Viderefakturering	28 881	0
Sum andre inntekter	28 881	190 000

Gjelder viderefakturering av forsikringskostnader 2024.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	6 063	4 826
Sum personalkostnader	6 063	4 826

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Org.nr: 932 148 684 - 1361



Sameiet Losen Øvre Nyhavna - Noter 2025

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 716	15 250
Sum eksterne honorarer	11 716	15 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	19 463	16 000
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	49 118	0
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	5 000	1 875
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	3 679	8 810
Sum drifts- og serviceavtaler	77 260	26 685

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	3 241	14 653
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	5 990
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	31 709	9 188
Sum vedlikehold	34 950	29 830

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Generalforsamling/årsmøte	4 125	8 000
Bankgebyrer	648	638
Andre gebyrer	10 405	3 652
Hjemmeside/internett/TV-abo	104	379
Sum andre driftsutgifter	15 282	12 668

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	800 295	291 758
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-127 924	508 537
Årets endring i disponible midler	-127 924	508 537
Disponible midler i periodens slutt	672 371	800 295
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	672 371	800 295

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Org.nr: 932 148 684 - 1361



Sameiet Losen Øvre Nyhavna - Noter 2025

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 176 904	1 106 577
Sum bankinnskudd	1 176 904	1 106 577

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	800 295	291 758
Annen egenkapital 01.01	800 295	291 758
Årets resultat	-127 924	508 537
Annen egenkapital 31.12	672 371	800 295
SUM EGENKAPITAL 31.12	672 371	800 295

Org.nr: 932 148 684 - 1361



Resultat og balanse med noter for Sameiet Losen Øvre Nyhavna.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Losen Øvre Nyhavna

Styreleder	Mona Biabani (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Eilif Gundersen (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Vegard Kristiansen (sign.)	21.03.2026

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LOSEN ØVRE NYHAVNA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet 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 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
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Geir Ove Frostad

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-26 12:54:06 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: NMT1MU-06BY-6PDWN-FHW5A-JCA4N-3040

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.